

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	30-09-2025 MM\$	31-12-2024 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	71.808	60.892	10.916	17,9
Activos no corrientes	427.674	384.812	42.862	11,1
TOTAL ACTIVOS	499.482	445.704	53.778	12,1
Deuda financiera corto plazo	35.045	26.939	8.106	30,1
Provisiones	772	827	(54)	(6,6)
Otros pasivos corrientes	32.307	32.468	(160)	(0,5)
Total pasivos corrientes	68.125	60.234	7.891	13,1
Deuda financiera largo plazo	111.398	81.820	29.578	36,2
Otros pasivos no corrientes	3.796	6.472	(2.676)	(41,4)
Total pasivos no corrientes	115.194	88.292	26.902	30,5
TOTAL PASIVOS	183.319	148.526	34.793	23,4
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	312.022	293.155	18.867	6,4
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	4.140	4.023	117	2,9
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	499.482	445.704	53.778	12,1

Las variaciones presentadas dentro del activo entre el 31 de diciembre de 2024 y el 30 de septiembre de 2025 se explican de la siguiente manera.

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 10.916. En esta variación destaca principalmente un aumento en los deudores comerciales de la subsidiaria Rentas y Servicios y un aumento en el rubro efectivo y equivalentes en Agrícola Siemel por venta de un terreno.

Los activos no corrientes registraron un alza de MM\$ 42.862. La variación se explica mayormente por un incremento en la cuenta de inversiones en empresas relacionadas de la Matriz, producto de la adquisición del 4,47% de participación de la asociada RedMegacentro concretada en enero 2025. En menor medida también destaca el aumento en el rubro propiedad, planta y equipos de la subsidiaria Rentas y Servicios producto del crecimiento en la flota de vehículos.

Al cierre de septiembre 2025, los pasivos corrientes aumentaron en un 13,1% respecto al cierre del ejercicio 2024. Lo anterior explicado principalmente por un aumento de 7.393 MM\$ en la subsidiaria Servicios Financieros Siemel, que durante el ejercicio 2025 aumentó las cuentas por pagar corrientes asociadas al financiamiento del crecimiento en la flota de vehículos de la subsidiaria Rentas y Servicios.

Los pasivos no corrientes totales aumentaron en 30,5%, lo que se explica en gran parte por el aumento de deuda de largo plazo en la Matriz producto de la adquisición de la participación en RedMegacentro. A lo anterior se suma el aumento de la deuda financiera no corriente en la subsidiaria Servicios Financieros Siemel por la compra de nueva flota de vehículos, señalado previamente.

El patrimonio de la controladora de la Sociedad registró a septiembre 2025 una variación positiva de 6,4%, producto de los resultados positivos acumulados a esa fecha en las subsidiarias y asociadas de Inversiones Siemel.

Los indicadores financieros del balance consolidado relativos a liquidez y endeudamiento son los siguientes:

<u>Indicadores</u>	30-09-2025	31-12-2024
Liquidez		
Liquidez corriente	1,05	1,01
Razón ácida	0,87	0,83
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	37%	41%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	63%	59%
Razón de endeudamiento (veces)	0,59	0,51

2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

A continuación, se presenta el estado de resultados consolidado de la sociedad.

	01-01-2025 30-09-2025	01-01-2024 30-09-2024
<u>Resultados</u>	MM\$	MM\$
Resultado operacional	12.733	10.093
Ingresos Financieros	3.025	3.464
Gastos financieros	(7.167)	(3.903)
Otras Ganancias(Pérdidas)	1.678	481
Otros ingresos y gastos por función netos	(193)	(185)
Diferencia de Cambio y Reajustes	(1.491)	(1.092)
Gastos por Impuestos	(3.218)	(1.137)
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	2.095	3.606
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	7.478	11.206
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(16)	120
Resultado del ejercicio	7.462	11.327
Ebitda	28.733	20.762

En el periodo enero-septiembre de 2025 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 28.733, que se compara favorablemente con los MM\$ 20.762 registrados en igual periodo de 2024, alza que se explica por mejores resultados operacionales obtenidos por las subsidiarias más relevantes.

El resultado operacional del periodo ascendió a una ganancia de MM\$ 12.733, que se compara con la ganancia de MM\$ 10.093 registrada en igual periodo de 2024. Los resultados operacionales registrados por nuestras subsidiarias en el periodo enero-septiembre 2025 son: Rentas y Servicios MM\$ 10.148 (MM\$ 8.153 en 2024), Agrícola Siemel MM\$ 3.645 (MM\$ 1.941 en 2024), Red to Green MM\$ 9 (MM\$ 348 en 2024), Servicios Financieros Siemel MM\$ 2.477 (MM\$ 1.400 en 2024) y Valle Grande MM\$ (188) (MM\$ (55) en 2024).

Cabe mencionar que dentro de las inversiones que mantiene la Matriz están las participaciones accionarias en RedMegacentro y A3 Property Investments, las cuales se consideran “asociadas”, por lo que no se consolidan. En consecuencia, no tienen impacto en el resultado operacional consolidado, dado que se reconocen a nivel de resultado no operacional en la cuenta Participación en ganancia (pérdida) en asociadas.

El resultado de ganancias en asociadas en el periodo enero-septiembre 2025 ascendió a MM\$ 2.095, que se compara con MM\$ 3.606 obtenidos en el mismo periodo del año anterior.

A nivel de Resultado del Ejercicio, se registró una utilidad de MM\$ 7.462 (MM\$ 11.327 en 2024). La disminución respecto al año anterior se debió principalmente a mayores gastos financieros y

menores ingresos financieros. A lo anterior se suma una diferencia de cambio a nivel de matriz desfavorable respecto al 2024.

Los principales indicadores financieros consolidados son los siguientes:

Rentabilidad	30-09-2025	30-09-2024
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad (Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	3,15%	3,65%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad (Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	1,97%	2,47%
Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 27,15	\$ 29,75

3) FACTORES DE RIESGO

Considerando la diversificación de las inversiones de la Sociedad, sus riesgos están asociados a la evolución que experimentan los negocios y mercados en los que participa en conjunto con sus subsidiarias y asociadas. Una parte del activo de Inversiones Siemel se encuentra en instrumentos financieros de renta fija y variable. En consecuencia, la Empresa se encuentra expuesta a los riesgos propios de la inversión en activos financieros, tales como fluctuaciones de mercado y variaciones en las tasas de interés, entre otros. En el corto plazo, este riesgo pudiera materializarse en volatilidad de los retornos percibidos por la inversión. Como medida de mitigación, Inversiones Siemel ha adoptado una política de inversiones diversificada entre distintos tipos de activos financieros, sectores y regiones.

Además, Inversiones Siemel participa en forma relevante en el rubro inmobiliario. Dentro de éste, Siemel tiene activos destinados a la renta de oficinas. La Sociedad está expuesta a un aumento en la vacancia, asociado a la eventual no renovación de los contratos de arriendo y a un crecimiento del número de metros cuadrados disponibles, ambas variables ligadas principalmente a los ciclos económicos.

Por otra parte, Inversiones Siemel mantiene inversiones en el rubro hotelero y de renta inmobiliaria industrial. El primero está sujeto a los ciclos de la economía y al comportamiento del turismo, especialmente de negocios. Durante 2025 se ha seguido incrementando la ocupación de los hoteles, con mejoras importantes respecto a los años anteriores. Al cierre de septiembre 2025, se encuentran operando normalmente todos los hoteles de nuestra asociada A3 Property Investments, registrando mayores ocupaciones en Chile y Perú mientras que para Colombia y Estados Unidos

se registró una ocupación similar al año anterior. En cuanto a las tarifas, se observó una recuperación en todos los países en que se opera.

En la renta inmobiliaria industrial (RedMegacentro), la ocupación se ha comportado de forma muy estable, manteniendo sus altos niveles observados en los últimos años. Se han observado tarifas con tendencia marginal a la baja, lo que se explica por una baja actividad económica, compensada en parte por una relativa escasez de espacios de bodegaje.

En el rubro agroindustrial (Agrícola Siemel y Valle Grande), existen riesgos comunes para la industria, como las fluctuaciones de los precios internacionales de los productos de exportación e importación, y la volatilidad del tipo de cambio, que pueden repercutir en una disminución del margen. El segundo riesgo más relevante son los de tipo climático y sanitario, los cuales pueden afectar negativamente la producción agrícola y elevar la mortalidad del activo biológico vegetal y animal. Por su parte, el sector también está sujeto a los ciclos económicos y al impacto en el consumo generado por una menor actividad o por alzas de precios en algunos de los productos comercializados.

Por otra parte, en el negocio de Rent a Car (RAC) y Leasing Operativo de vehículos (Rentas y Servicios), los riesgos están asociados tanto al ciclo económico como al flujo de pasajeros hacia Chile y dentro de Chile, tanto de negocios como de turismo. El segmento de RAC fue duramente afectado por la crisis del Covid-19 dada la brusca baja del turismo y viajeros de negocios a contar de marzo de 2020. Durante 2025 se ha mantenido la recuperación en las tasas de ocupación, aumentando de forma sostenida en los últimos ejercicios. En términos de tarifas, éstas han mostrado un comportamiento negativo en términos reales, aunque estabilizándose en los últimos meses. Por su parte, el Leasing Operativo ha tenido buen desempeño, ya que se trata de contratos de arriendo de flota de más largo plazo. Sin embargo, el menor crecimiento económico puede afectar a este segmento, situación que ya se ha presentado en los últimos trimestres donde muchos contratos están siendo prorrogados en lugar de ser renovados con nueva flota. Así, son muchas las empresas que han decidido posponer las adjudicaciones y arriendos de largo plazo, a la espera de mejores condiciones que permitan ir normalizando la actividad comercial.

En términos generales, un factor de riesgo relevante es la baja actividad económica que se ha dado en Chile en los últimos años, pero la adecuada diversificación de negocios que mantiene Inversiones Siemel y la sólida posición financiera de filiales y asociadas, representan protecciones efectivas frente a ciclos económicos negativos.

4) RESULTADOS CONSOLIDADOS DE LAS PRINCIPALES EMPRESAS AFILIADAS Y ASOCIADAS

A. Sector agroindustrial

A1) Agrícola Siemel Ltda.

Al cierre de septiembre de 2025, los ingresos de Agrícola Siemel Ltda. alcanzaron los MM\$ 11.221, lo que representa un incremento del 34% respecto a los MM\$ 8.343 obtenidos en el mismo periodo del año anterior.

Los ingresos de la operación frutícola e industrial de Buin ascendieron a MM\$ 9.394, reflejando un aumento del 32% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este crecimiento se explica, principalmente, por el mayor precio internacional de ciruelas y almendras, un significativo incremento en el calibre promedio de ciruelas y un cambio en la estructura del negocio de almendras, que permitió participar directamente en su exportación y capturar mejores márgenes respecto del año previo. Estos factores compensaron el impacto de los menores precios registrados en el negocio de cerezas durante la temporada 2024–2025.

Por otro lado, la operación de crianza y engorda de ganado ovino y bovino en la Estancia Baño Nuevo, junto con la elaboración y comercialización de quesos de oveja bajo la marca Boladero, generó ingresos por MM\$ 1.827 a septiembre de 2025, lo que supone un aumento del 51% respecto al mismo periodo del año anterior. Esta alza se explica, principalmente, por un mayor ingreso derivado de la venta de ovinos vivos, actividad priorizada este año frente a la comercialización de ovinos congelados debido a sus mejores márgenes brutos, así como por un aumento del 24% en los ingresos provenientes del negocio bovino, impulsado tanto por un mejor precio unitario como por un mayor volumen de venta.

En cuanto al resultado operacional consolidado, a septiembre de 2025 se registró una utilidad de MM\$ 3.645, lo que representa un aumento del 88% en comparación con los MM\$ 1.941 obtenidos en el mismo periodo del año anterior.

Finalmente, el resultado del ejercicio a septiembre 2025 alcanzó una utilidad de MM\$ 3.733, un 90% superior a los MM\$ 2.034 registrados a septiembre 2024, producto del mayor resultado operacional señalado más arriba, y también debido al efecto de la venta de un activo fijo, un terreno en Colina, por un total de MM\$ 1.111.

A2) Valle Grande S.A.

Al cierre de septiembre 2025 se registró una pérdida de MM\$ 110 que se compara con la utilidad de MM\$ 52 registrada en igual periodo de 2024. La menor utilidad es producto, principalmente, de menores ingresos por el arriendo del campo El Sauce, vigente hasta el 30 de junio del presente año. En menor medida, la menor utilidad también se explica por menores ingresos financieros.

Producto de la venta del campo Sauce III en el año 2021, Valle Grande cuenta hoy con una liquidez del orden de MM\$ 2.098, que genera ingresos financieros.

Desde el año 2017, Valle Grande había arrendado sus campos y activos fijos, dejando de producir aceite de oliva. A contar del mes de julio del presente año, y a propósito del término del contrato de arriendo del campo El Sauce, Valle Grande ha retomado la operación de producción y comercialización de aceite de oliva.

B. Sector Tecnológico

B.1) RED TO GREEN S.A.

Durante el ejercicio 2025 se registraron ingresos consolidados por MM\$ 4.370, lo que representa una disminución del 3,7% respecto al año 2024, que registró ingresos por MM\$ 4.537. Esta disminución se explica principalmente por menores ventas Spot de la filial Woodtech.

Los costos consolidados al término del primer semestre del año 2025 ascienden a MM\$ 2.467, presentando un incremento de 1,5% respecto del año anterior, debido principalmente a un mayor costo de venta de la filial Woodtech.

Los gastos de administración y ventas consolidados del presente ejercicio ascienden a MM\$ 1.883, lo que representa un 8,5% de mayor gasto respecto del año 2024, debido principalmente a mayor gasto en servicios de terceros.

Dado lo anterior, Red To Green consolidado presenta una pérdida neta de MM\$ 14 al 30 de septiembre de 2025, que se compara negativamente con la utilidad de MM\$ 303 en igual periodo del año 2024.

C. Otras inversiones

C1) Rentas y Servicios S.A.

Rentas y Servicios S.A. se dedica al servicio de arriendo de vehículos pequeños y medianos sin chofer, dirigido a turistas y viajeros de negocios, dentro del cual existen 2 líneas de negocios: RAC (Rent-a-car) y Leasing Operativo (arriendos entre 1 y 5 años) ofreciendo flotas de vehículos enfocadas en distintos segmentos de clientes y sus necesidades.

En el negocio RAC la facturación acumulada al final del tercer trimestre aumentó un 23% con respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a MM\$ 2.826, con un aumento de flota de 13,3%, equivalente a 205 vehículos y una ocupación que aumentó en 4,0 puntos porcentuales con respecto al promedio del mismo periodo del año anterior (64,8% vs 68,8%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) la facturación aumentó un 24%, equivalente a MM\$ 5.066, debido principalmente a un aumento de flota LOP de 20,9%.

Al cierre de septiembre 2025 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 4.656 lo que representa un aumento de MM\$ 896 con respecto a la utilidad del mismo periodo del año 2024 (MM\$ 3.760).

Las ventas totales durante el año aumentaron un 22% (MM\$ 8.643), mientras que los costos de explotación aumentaron un 21% (MM\$ 6.014). Este aumento de costos se debió principalmente a mayores costos operacionales, por mayor flota y dotación, entre otros, donde los más relevantes corresponden a depreciación, cobros de Tag, costos de repuestos y mantenciones, y remuneraciones.

En relación con los gastos de administración y ventas, estos alcanzaron MM\$ 3.801, un aumento del 20% con respecto al mismo periodo de 2024, cuando fueron de MM\$ 3.168. Este mayor gasto se debe principalmente a mayores gastos de asesorías, y mayor gasto en publicidad y marketing.

El resultado no operacional alcanzó una pérdida de MM\$ 3.477, MM\$ 507 más negativo que a igual periodo del año anterior, principalmente debido a que se registraron mayores costos de financiamientos de flota por MM\$ 1.231 y una mayor corrección monetaria por MM\$ 59.

El negocio de Automotora R&S S.A. corresponde a la venta de flota de vehículos usados que Rentas y Servicios S.A. le transfiere al terminar los contratos de leasing operativo, buscando siempre maximizar el precio de venta en el mercado de usados. El margen en la venta de flota depende del

estado de las unidades al término de los contratos de leasing y del dinamismo del mercado de los autos usados.

Automotora R&S S.A. obtuvo una utilidad neta acumulada a septiembre del 2025 de MM\$ 1.632, resultado que se compara positivamente con el mismo periodo del año anterior donde se obtuvo una utilidad de MM\$ 1.180.

C2) RedMegacentro S.A.

Durante el 2025, los ingresos alcanzaron MM\$ 144.315, lo que representa una disminución del 4,7% respecto al mismo periodo de 2024, explicado principalmente por la desconsolidación y venta de las filiales logísticas.

Los costos de venta y gastos de administración disminuyeron MM\$ 12.090 millones, un 16% respecto al mismo periodo de 2024, explicado también por la desconsolidación de los negocios logísticos y una eficiente gestión de gastos.

Los otros ingresos por función del periodo disminuyeron MM\$ 21.954, debido principalmente a un menor incremento en el valor de las propiedades de inversión, efecto asociado a la depreciación del dólar frente al sol peruano y peso chileno, además de una menor inflación respecto al periodo comparable.

Durante el ejercicio 2025, los ingresos financieros aumentaron en CLP\$ 2.112 millones en comparación con el 2024, impulsados por la utilidad generada por el derivado asociado a la deuda de Megacentro Miramar. En tanto los costos Financieros disminuyeron en MM\$ 1.589 respecto al 2024, principalmente por los prepagos efectuados durante el segundo semestre de 2024, que incluyeron proyectos tales como Coquimbo, El Belloto, Miraflores B2 y Rancagua.

La diferencia de cambio alcanzó una ganancia de MM\$ 12.088, que se compara positivamente con los MM\$ 596 registrados en 2024, lo anterior impulsado por la ya señalada devaluación del dólar frente al peso chileno y al sol peruano, considerando que una parte de la deuda está denominada en dólares en Perú.

El gasto por impuestos a las ganancias totalizó MM\$ 27.487 en el periodo, aumentando en MM\$ 14.753 respecto del mismo período del año anterior. Esta variación se debe, principalmente, a la reversa de pérdidas tributarias producto de la venta de activos no estratégicos.

Con todo, la utilidad de la controladora alcanzó MM\$ 3.763, en tanto que en el mismo periodo de 2024 se alcanzaron MM\$ 19.078

C3) A3 Property Investments S.p.A.

A3 Property Investments es una empresa que se dedica a la explotación por cuenta propia o de terceros, y en establecimientos propios o de terceros, de los negocios de hotelería, turismo, restaurante, *apart hotel* y otros fines. Su portafolio cuenta con 10 hoteles de los cuales, 4 se encuentran en Chile, 3 en Perú, 2 en Colombia y 1 en Estados Unidos.

Al 30 de septiembre de 2025, la empresa registró ingresos por ventas por MM\$ 31.509 lo que representa un aumento de 16% con respecto al mismo periodo del año 2024, debido a la recuperación de la ocupación y la tarifa de los hoteles, principalmente en los mercados de Chile y Perú. A la fecha, se alcanzó una ocupación y una tarifa promedio de 72% y M\$ 119 respectivamente, en comparación a 68% y M\$ 113 del mismo periodo del año anterior.

A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 17.078. La distribución del resultado operacional por país fue: Chile MM\$ 9.997; Perú MM\$ 3.635; Estados Unidos MM\$ 2.953; y Colombia MM\$ 494. El resultado operacional es un 18% mayor al del mismo periodo del año 2024, donde la diferencia se explica por un aumento de la ganancia bruta en un 17%. Esto es parcialmente compensado por (i) una disminución de 6% en la línea otros ingresos, correspondiente principalmente a un menor reajuste de las propiedades de inversión, y (ii) por un aumento en los gastos de administración en un 8%, explicado principalmente por un aumento en las comisiones de agencias de viaje y los fees pagados a Accor.

Con respecto al resultado no operacional se registran principalmente costos financieros por MM\$ (8.266), en comparación con MM\$ (9.246) del mismo periodo del año anterior. La disminución se explica por (i) el refinanciamiento de créditos durante el 2024 y 2025 con menores tasas de interés y (ii) la amortización del crédito de Inmobiliaria Atton Chile en agosto de 2025. La diferencia de cambio, por otro lado, fue de MM\$ 1.943 en comparación a MM\$ (396) del mismo periodo del año anterior.

En términos de resultado final, se obtuvo una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 4.776, comparado con una ganancia de MM\$ 471 del mismo periodo del año anterior.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Agrícola Siemel Ltda.

Durante 2025, la compañía ha avanzado en un proceso de reestructuración administrativa y contable, orientado a implementar nuevas tecnologías que permitan abordar de manera ordenada los desafíos productivos y comerciales de los próximos años.

En el negocio de cerezas, el alto volumen exportado a nivel nacional y el adelantamiento de la fecha del Año Nuevo Chino —en comparación con la temporada anterior— generaron una importante caída en los precios transados. Esto se tradujo en liquidaciones inferiores a lo presupuestado y en un ingreso 28% menor al esperado. No obstante, el resultado obtenido se ubicó por encima del promedio de la industria, principalmente gracias a la incorporación de cláusulas de mínimos garantizados en los contratos con clientes directos.

Respecto de la producción de ciruelas deshidratadas, la cosecha 2025 alcanzó un volumen estimado de 2.241 toneladas de materia prima equivalentes a deshidratado, con un calibre promedio de 73 unidades por libra, lo que representa una mejora relevante frente al año anterior. Este avance responde, principalmente, a las labores de manejo y poda realizadas durante el invierno previo. A septiembre de 2025, los despachos de ciruelas D'Agen deshidratadas sumaron 1.776 toneladas, un 13% menos que en igual periodo de 2024. A nivel global, el mercado ha mostrado alzas en los precios respecto del año anterior: incrementos cercanos al 25% en calibres grandes y entre 5% y 10% en calibres pequeños, impulsados por una mayor demanda de ciruela deshidratada chilena en Europa y China, nuestros principales destinos.

Adicionalmente, la compañía destinó alrededor de 136 toneladas de ciruelas a la venta como fruta fresca, alcanzando un ingreso de MM\$135.

En cuanto a la comercialización de los productos de la Estancia Baño Nuevo, los ingresos alcanzaron MM\$1.827, muy por encima de los MM\$1.206 registrados a la misma fecha del año anterior. Este desempeño se explica por la estrategia de priorizar la venta de ovinos vivos —en

detrimento de los congelados—, el incremento en los precios de los quesos y el mayor número y peso promedio de los bovinos comercializados.

RedMegacentro S.A.

Megacentro participa en la gestión inmobiliaria de grandes centros de distribución, bodegas, mini bodegas, locales comerciales y oficinas en Chile, Perú y Estados Unidos, ofreciendo soluciones flexibles de arriendo de espacios de bodegaje y oficinas para personas y empresas, tanto en Chile como en el extranjero.

En línea con la estrategia de largo plazo de Megacentro, orientada a fortalecer su negocio principal, durante este tercer trimestre se concretaron nuevas desinversiones en activos no estratégicos. En particular, se materializó la venta de Frío Lurín en Perú y de MC Manor y MC Miramar en Estados Unidos, operaciones que se suman a las desinversiones en activos logísticos realizadas a comienzos de año. Estas decisiones permiten focalizar los recursos y la gestión en el desarrollo del negocio de renta industrial. Como resultado, el GLA administrado por Megacentro disminuyó un 3,28% respecto del mismo trimestre del año anterior, en tanto la ocupación industrial promedio en Chile alcanzó 96,6%.

A3 Property Investments S.p.A.

A3 Property Investments opera, a través de sus activos hoteleros, en cuatro mercados: Chile, Perú, Colombia y Estados Unidos. La recuperación post-pandemia en cada uno de estos países, el desarrollo de la industria y de la competencia es específico, e influye en el desempeño de la compañía. Por ejemplo, una parte importante de la demanda se genera por los viajeros de vuelos nacionales e internacionales. En este sentido, de aquellos mercados en los que participa A3, Colombia es el que se ha recuperado más rápido, ya que alcanzó en el periodo enero-septiembre de 2025 un 37% más de viajeros totales que el mismo periodo en 2019. Mientras que Chile y Perú, alcanzaron un 7% y 9% por sobre el mismo periodo de 2019, respectivamente.

Respecto a la ocupación hotelera, el desempeño de todos los mercados ya alcanzó los niveles prepandemia. A continuación, se detalla la evolución en el desempeño de los mercados en donde A3 tiene presencia.

Chile:

A septiembre de 2025, Santiago registró una ocupación de 69%, en comparación a 68% a septiembre de 2024 y 60% a septiembre de 2023. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 126 promedio por habitación, en comparación a US\$ 117 y US\$ 114 del mismo periodo de los años 2024 y 2023, respectivamente.

Por otro lado, en el mercado de Valparaíso se registró una ocupación de 50% a septiembre de 2025, en comparación a 46% para el mismo periodo de los años 2024 y 2023. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 127 por habitación, en comparación a US\$ 120 y US\$ 135 para el mismo periodo de los años 2024 y 2023, respectivamente.

En el mercado de Santiago, la oferta de hoteles es de 209 propiedades con 17.222 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 2025), ofreciendo a turistas recreacionales y corporativos una gran variedad de oferta. Además, este mercado cuenta con la presencia de las principales cadenas hoteleras del mundo. A septiembre de 2025 la empresa cuenta con 879 habitaciones en Chile, de las cuales, el 82% se sitúan en Santiago.

Perú:

A septiembre de 2025, la ocupación del mercado de Lima fue de 60%, en comparación a 59% y 44% para el mismo periodo de los años 2024 y 2023, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 112 promedio por habitación, en comparación a US\$ 104 y US\$ 97 de los años 2024 y 2023, respectivamente.

En el mercado de Lima, la oferta de hoteles es de 142 propiedades con 14.277 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 2025). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a septiembre de 2025 asciende a 549 habitaciones.

Colombia:

A septiembre de 2025, la ocupación del mercado de Bogotá fue de 61%, en comparación a 63% observado en el mismo periodo de 2024 y 2023. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 97 promedio por habitación, en comparación a US\$ 94 y US\$ 83 para el mismo periodo de los años 2024 y 2023, respectivamente.

En el mercado de Bogotá, la oferta de hoteles es de 232 propiedades con 18.399 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 2025). A septiembre de 2025 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

Miami:

A septiembre de 2025, la ocupación hotelera en el mercado *upscale* de Miami fue de 77%, en comparación a 77% y 76% observado para el mismo periodo en 2024 y 2023, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 173 promedio por habitación, en comparación a US\$ 172 y US\$ 171 de los años 2024 y 2023, respectivamente (Fuente: STR, septiembre 2025).

A septiembre de 2025, la oferta de hoteles en el mercado de Miami es de 571 propiedades con más de 64.408 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 2025). Miami posee un mercado consolidado, donde las principales cadenas del mundo mantienen activos relevantes. Esto lo hace ser una plaza muy competitiva. En el caso de A3 Property Investments, tiene disponibles en Miami un total de 275 habitaciones, que corresponden a Novotel Brickell Miami.

Rentas y Servicios S.A.

El mercado de arriendo de vehículos en Chile es altamente competitivo, existiendo marcas nacionales e internacionales de gran prestigio, donde el precio y la calidad del servicio son los factores más importantes para los clientes. Existen más de 15 empresas en el negocio de Rent-a-Car y Leasing Operativo.

El negocio Rent-a-Car cuenta hoy con dos principales líneas, la primera, segmento empresas, a través de contratos mensuales y diarios, representa aproximadamente un 52% de la facturación acumulada del negocio a septiembre. Por otro lado, los contratos spot de arriendos esporádicos y de corto período, han mantenido buenas condiciones al cierre de septiembre de 2025. Esto, pese a que los viajes aéreos nacionales registraron una caída de 0,39%, mientras que los viajes aéreos internacionales con destino nacional aumentaron un 6,81% en comparación con el mismo período del año anterior.

Respecto del resultado para los contratos de Leasing Operativo de mediano y largo plazo, es decir, arriendos a empresas donde se pacta condición de uso por plazos superiores a un año, el mercado ha mantenido una tendencia positiva, aunque limitada por un escenario con un crecimiento

económico más ajustado que previsiones iniciales y con mayores costos asociados a la adquisición de flota.

6) FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originado en cada ejercicio son los siguientes:

	30-09-2025 MM\$	30-09-2024 MM\$	Variación MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	1.383	133	1.249
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(24.192)	(2.234)	(21.958)
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	18.717	784	17.933
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	(4.092)	(1.317)	(2.776)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	<u>(4.096)</u>	<u>(1.311)</u>	<u>(2.784)</u>

El flujo operacional del ejercicio 2025 fue de MM\$ 1.383, mayor a los MM\$ 133 registrados en igual periodo de 2024. Esta variación es producto principalmente de la adquisición de nueva flota por parte de Rentas y Servicios asociado al importante crecimiento de la compañía.

El flujo de inversión del ejercicio 2025 ascendió a MM\$ (24.192), que se compara con MM\$ (2.234) registrados en igual periodo de 2024. La variación negativa se debe al desembolso en el 2025 por la adquisición de la participación adicional, del 4,47% de la asociada RedMegacentro.

El flujo por actividades de financiamiento del ejercicio 2025 ascendió a MM\$ 18.717 (versus MM\$ 784 en 2024). Gran parte del incremento es producto de la deuda adquirida a nivel de la Matriz para la adquisición ya mencionada de la participación adicional en RedMegacentro. A lo anterior se suman créditos obtenidos por la subsidiaría Servicios Financieros Siemel para la compra de nueva flota automotriz durante el ejercicio 2025.