

## ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

### 1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	31-03-2024 MM\$	31-12-2023 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	50.621	47.219	3.402	7,2
Activos no corrientes	365.657	352.331	13.326	3,8
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>416.278</b>	<b>399.550</b>	<b>16.728</b>	<b>4,2</b>
Deuda financiera corto plazo	50.621	44.494	6.127	13,8
Provisiones	693	808	-115	-14,2
Otros pasivos corrientes	27.188	27.708	-520	-1,9
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>78.502</b>	<b>73.010</b>	<b>5.492</b>	<b>7,5</b>
Deuda financiera largo plazo	22.200	22.449	-249	-1,1
Otros pasivos no corrientes	15.145	18.197	-3.052	-16,8
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>37.345</b>	<b>40.646</b>	<b>-3.301</b>	<b>-8,1</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>115.847</b>	<b>113.656</b>	<b>2.191</b>	<b>1,9</b>
<b>PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA</b>	<b>296.654</b>	<b>282.264</b>	<b>14.390</b>	<b>5,1</b>
<b>PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA</b>	<b>3.777</b>	<b>3.630</b>	<b>147</b>	<b>4,0</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>416.278</b>	<b>399.550</b>	<b>16.728</b>	<b>4,2</b>

Las variaciones presentadas dentro del activo entre el 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se explican de la siguiente manera:

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 3.402. En esta variación destacan: mayores inventarios de MM\$ 1.378, explicado por la afiliada Rentas y Servicios, donde al término de los contratos de leasing se ejecutan las opciones de compra de los vehículos, pasando éstos a formar parte de su inventario; y por Agrícola Siemel, donde su inventario se ha visto aumentado por mayores costos de productos aún no vendidos. Se registran también mayores efectivos y equivalentes del efectivo por MM\$ 1.054 asociados principalmente a mayores dividendos recibidos en la Matriz Inversiones Siemel.

Los activos no corrientes registraron un incremento de 3,8%. Esto está asociado principalmente a ajustes de conversión registrados en Redmegacentro y A3 Property Investments, producto de la existencia de filiales de estas empresas en el extranjero y las fluctuaciones de los tipos de cambio ocurridas en el período.

Al cierre del primer trimestre 2024 los pasivos corrientes se incrementaron en un 7,5% respecto del cierre del ejercicio 2023, equivalente a MM\$ 5.492. Ésto, asociado principalmente a los mayores pasivos corrientes de nuestra subsidiaria Servicios Financieros Siemel como consecuencia de aumentos de flota y su financiamiento con vencimientos en el corto plazo.

Los pasivos no corrientes totales disminuyeron en MM\$ 3.301 (-8,1%), lo que se explica principalmente por menores pasivos por arrendamiento no corriente registrados en Rentas y Servicios, que están asociados al financiamiento de su flota de vehículos por las mismas razones explicadas en el párrafo anterior.

El patrimonio de la Sociedad registró en el primer trimestre 2024 una variación positiva de 5,3% con respecto del cierre del ejercicio 2023. Destacan en esta variación los mayores resultados netos positivos MM\$ 7.376, además de una variación positiva en otras reservas, de MM\$ 7.073, asociada a ajustes de conversión ligados a subsidiarias que participan en mercados externos.

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

<b>Indicadores</b>	<b>31-03-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
<b>Liquidez</b>		
Liquidez corriente	0,64	0,65
Razón ácida	0,50	0,51
<b>Indicadores</b>	<b>31-03-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
<b>Endeudamiento</b>		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	68%	64%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	32%	36%
Razón de endeudamiento (veces)	0,39	0,40

## 2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

Los principales indicadores financieros consolidados relativos a cuentas de resultado son los siguientes:

Indicadores	01-01-2024	01-01-2023
	31-03-2024	31-03-2023
<b>Resultados</b>	<b>MM\$</b>	<b>MM\$</b>
Resultado operacional	3.318	2.514
Ingresos Financieros	2.775	2.793
Gastos financieros	-1.374	-1.694
Otras Ganancias(Pérdidas)	188	40
Otros ingresos y gastos por función netos	-58	-61
Diferencia de Cambio y Reajustes	187	-540
Gastos por Impuestos	-735	-470
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	3.075	2.552
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	7.317	5.059
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	59	74
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>7.376</b>	<b>5.134</b>
<b>Ebitda</b>	<b>6.785</b>	<b>5.325</b>
<b>Rentabilidad</b>		
Rentabilidad sobre Patrimonio ( Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador )	5,34%	13,21%
Rentabilidad sobre Activo ( Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado )	3,80%	9,52%
Utilidad(Pérdida) por acción ( Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones )	\$ 43,66	\$ 97,03

El primer trimestre 2024 registró una utilidad neta de MM\$ 7.376, versus los MM\$ 5.134 alcanzados en igual periodo de 2023.

El resultado operacional del primer trimestre 2024 ascendió a una utilidad de MM\$ 3.318, que se compara con una utilidad de MM\$ 2.514 registrada en igual periodo 2023. Los resultados operacionales registrados por nuestras subsidiarias en el primer trimestre son: Rentas y Servicios MM\$ 3.012 (en 2023 MM\$ 2.560), Agrícola Siemel MM\$ 124 (en 2023 MM\$ (320)), Red to Green MM\$ 125 (en 2023 MM\$ 347), Servicios Financieros Siemel MM\$ 364 (en 2023 MM\$(21)) y Valle Grande MM\$ (18), (en 2023 MM\$13).

Cabe mencionar que dentro de las inversiones que mantiene la Matriz están las participaciones accionarias de RedMegacentro y A3 Property Investments, las cuales se consideran “relacionadas”, por lo que no se consolidan, por lo tanto, no tienen impacto en el resultado operacional consolidado, más allá de los dividendos recibidos.

En el primer trimestre de 2024 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 6.785, que se compara con MM\$ 5.325 registrados en igual periodo de 2023, alza que se explica por mejores resultados operacionales obtenidos por las subsidiarias más relevantes.

### **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 participan la Sociedad y sus filiales y coligadas. Una parte del activo de Inversiones Siemel se encuentra en instrumentos financieros de renta fija, variable, e inmobiliaria. 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 repercutir en la volatilidad de los retornos percibidos por la inversión. Como medida de mitigación, Inversiones Siemel ha optado por una política de inversiones balanceada entre distintos tipos de activos financieros, sectores y regiones.

Inversiones Siemel participa en forma relevante en el rubro inmobiliario. Dentro de éste, Siemel tiene activos destinados a la renta de oficinas. La Sociedad siempre 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. La evolución de estas variables aún es incierta dado que se desconoce cómo se acomodará la modalidad de trabajo híbrido hacia adelante, pero se han observado cifras positivas en los últimos trimestres, sobre todo en las zonas geográficas donde la Matriz posee oficinas.

Por su 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 el de negocios. Durante el primer trimestre 2024 se ha seguido incrementando la ocupación de los hoteles, con mejoras importantes respecto al año anterior. Al cierre del primer trimestre de 2024, se encuentran operando normalmente todos los hoteles de nuestra asociada A3 Property Investments, registrando mayores ocupaciones en todos los países y tarifas mayores a las

registradas en los años 2023 y 2022, con la excepción de Chile y Perú. Este último país ha seguido siendo afectado por la inestabilidad política, aunque con señales de mejora en los últimos meses.

En la renta inmobiliaria industrial (RedMegacentro), la ocupación se ha comportado en forma muy resiliente, manteniendo sus altos niveles observados en los últimos años, aunque con señales de ralentización. Se han observado tarifas estables en el último tiempo, donde confluye una baja actividad económica con escasez de espacios de bodegaje. También es importante mencionar que este negocio está presentando mayores niveles de morosidad, lo que no se había observado en los últimos años.

En el rubro agroindustrial, 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 que esto genera, sobre todo referido a productos de precios mayores, como son los que comercializan algunas de las filiales.

Asimismo, en el negocio de Rent a Car (RAC) y Leasing Operativo de vehículos, los riesgos van asociados tanto al ciclo económico como al flujo de turistas hacia Chile y dentro de Chile, tanto de negocios como de placer. 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 mediados de marzo de 2020. Al cierre del primer trimestre de 2024 se ha mantenido una importante recuperación en las tasas de ocupación, producto de cifras al alza en pasajeros aéreos, pero se ha observado menor actividad en clientes empresas, asociado a la baja actividad económica. Sin embargo, 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, dado que se trata de contratos de arriendo de flota de más largo plazo, pero el menor crecimiento económico puede afectar a este segmento, situación que ya se ha presentado en los últimos trimestres. Así, son muchas las empresas que han decidido posponer las adjudicaciones y arriendos de largo plazo y tomar una definición, 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 últimamente, 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.**

Los ingresos de Agrícola Siemel Ltda. del primer trimestre del 2024 alcanzaron los MM\$ 1.570, lo cual representan un aumento de un 90% respecto de los MM\$ 826 de igual periodo del año anterior.

Los ingresos de la operación frutícola e industrial de Buin alcanzaron los MM\$ 1.296 en este período, lo que representa un crecimiento de 149% sobre los ingresos de igual primer trimestre del año anterior. Estos mayores ingresos se explican, principalmente, por los efectos del mayor volumen de ciruelas comercializadas, donde se han ido vendiendo los saldos de la temporada anterior, y del mayor retorno de las cerezas exportadas.

El retorno de las exportaciones de las cerezas alcanzó un total de US\$ 1,8 millones para la producción total alcanzada en las 34,9 hectáreas durante la temporada 2023-24, es decir un 3,4% sobre lo alcanzado en igual cantidad de hectáreas en el período anterior.

La operación de crianza y engorda ganadera ovina y bovina de la Estancia Baño Nuevo, junto a la elaboración y comercialización de quesos de oveja bajo la marca Boladero, alcanzaron un total de ingresos en el primer trimestre del 2024 de MM\$ 274, lo que representa una disminución de 10,5% respecto de igual período del año anterior. Estos menores resultados, se explican por los menores ingresos en la comercialización de ovinos.

En cuanto a las ganancias consolidadas de actividades operacionales, se obtuvo en el primer trimestre del 2024 una utilidad de MM\$ 137, es decir MM\$ 449 superior a la pérdida de MM\$ 312 registrada a igual período del año anterior.

El resultado del primer trimestre del 2024 alcanzó una utilidad de MM\$ 273, siendo superior a la pérdida de registrada en el primer trimestre del 2023, equivalente a MM\$ 232.

## **A2) Valle Grande S.A.**

El primer trimestre 2024 registró una utilidad de MM\$ 20, que se compara con los MM\$ 63 registrados en igual periodo de 2023. Producto de la venta del campo Sauce III en el año 2021, Valle Grande cuenta hoy con una liquidez del orden de MM\$ 2.182 que genera ingresos financieros en un ambiente de positivas tasas de interés.

Desde el año 2017, Valle Grande arrienda sus campos y activos fijos, dejando de producir aceite de oliva.

## **B. Sector Tecnológico**

### **B.1) RED TO GREEN S.A.**

Durante el primer trimestre 2024 la Sociedad registró ingresos consolidados acumulados por MM\$ 1.743, presentando un aumento de 12,4% respecto de igual periodo de 2023, donde se registraron ventas por MM\$ 1.551. Esta disminución se explica principalmente por las mayores ventas en el mercado spot de la afiliada Woodtech.

Los costos consolidados del primer trimestre 2024 ascienden a MM\$ 1.161, presentando un aumento de 37,8% respecto de igual periodo 2023, ésto también ligado a los mayores costos de ventas en la afiliada Woodtech.

Los gastos de administración y ventas consolidados del primer trimestre 2024 ascienden a MM\$ 449, siendo éstos un 26% mayores respecto de igual periodo de 2023, principalmente asociado a mayores gastos en servicios a terceros.

Dado lo anterior, Red to Green consolidado registró una utilidad neta de MM\$ 148 al cierre del primer trimestre 2024, cifra menor a la registrada en igual periodo 2023 en que ascendió a MM\$ 183.

## **C. Otras inversiones**

### **C1) Redmegacentro S.A.**

Durante el primer trimestre 2024 los ingresos aumentaron en un 12% respecto de igual periodo del año anterior. Este incremento ha sido impulsado principalmente por un aumento de tarifas, el cual explica el 70% del aumento en los ingresos. Además, durante el período el GLA aumento un 4,4% comparado con el mismo trimestre del 2023.

Los m<sup>2</sup> arrendables al cierre del primer trimestre 2024 totalizaron 1.876.910 m<sup>2</sup>, que significó un aumento de 4,4% comparado al cierre del primer trimestre 2023, explicado principalmente por:

- Rentas Chile: expansiones en MC Arauco II, MC Temuco (edificio 3), MC San Pedro II (edificio 2), MB Marathon, Núcleo San Diego Sur.
- Rentas Perú: expansiones de MC Industriales Sur y MC Aceros.

La ocupación del holding consolidada ascendió a 94,4%. Dentro del segmento de bodegas industriales y BTS en Chile su ocupación superó el 98,3%. Según último informe de Cushman & Wakefield, la ocupación de la industria de bodegas clase A y B a marzo 2024 alcanza un 96,6%, lo que sitúa a Megacentro con una ocupación más alta que el promedio de la industria.

En el mes marzo 2024 se obtuvo el segundo Sello de Cuantificación entregado por el programa Huella Chile del Ministerio de Medio Ambiente de la Huella 2022. Además, se comenzó con la cuantificación Huella Chile. También se inició el piloto para obtener la Certificación EDGE en el centro Industriales Sur en Perú. Durante febrero se implementó el reciclaje en cuatro centros de Concepción. Esto, como parte del cumplimiento de metas alineadas al Sistema de Gestión Ambiental (SGA). Se continúa trabajando para implementar pilotos de electromovilidad en Megacentro San Pedro en Concepción y Núcleo Los Trapenses en Santiago.

Además, se llevaron a cabo programas de relacionamiento comunitario en cinco comunas y dos regiones de Chile fomentando el desarrollo local, gestionando impactos e impulsando iniciativas sociales y ambientales. La superficie disponible de apoyo y colaboración con la comunidad totaliza 29.500 m<sup>2</sup>, destacando el Centro Comunitario Carrascal.



## **C2) 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 31 de marzo de 2024, la empresa registró ingresos por ventas por MM\$ 9.203, lo que representa un aumento de 32% con respecto al mismo periodo del año 2023, fundamentado por la recuperación de la ocupación y la tarifa de los hoteles. Durante el primer trimestre, se alcanzó una ocupación y una tarifa promedio de 66% y M\$ 119 respectivamente, en comparación a 58% y M\$ 106 del mismo periodo del año anterior.

A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 4.610, lo que representa un crecimiento de 10% con respecto al mismo periodo del año anterior. La distribución del resultado operacional por país fue: Chile MM\$ 2.458; Estados Unidos MM\$ 1.323; Perú MM\$ 620; y Colombia MM\$ 208. Pese a que la ganancia bruta fue un 36% mayor, el Resultado Operacional se vio contrarrestado por (i) una disminución de 33% en la línea “otros ingresos”, correspondiente principalmente a un menor reajuste de las propiedades de inversión en UF, y (ii) un aumento en los gastos de administración de 28%.

Con respecto al resultado no operacional, se registran principalmente costos financieros por MM\$ (3.118), en comparación a MM\$ (2.631) del periodo anterior. El alza se explica por (i) el refinanciamiento de créditos durante 2023, en un contexto económico de altas tasas de interés, y (ii) el aumento en el saldo de deuda de las sociedades Consorcio Hotelero Global de Perú y Hotel Aeropuerto.

La cuenta “resultado por unidades reajustables”, correspondiente al reajuste de los créditos en UF, ascendió a MM\$ (993), en comparación a MM\$ (911) del año pasado. Las diferencias de cambio, por otro lado, ascendieron a MM\$ (52) en comparación a MM\$ 283 del mismo periodo del año anterior. Finalmente, los ingresos financieros disminuyeron MM\$ (3).

Con todo lo anterior, y en términos de resultado final, se obtuvo una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 294, inferior a la ganancia de MM\$ 1.036 millones del mismo periodo del año anterior.

### **C3) Rentas y Servicios S.A.**

Rentas y Servicios se dedica al servicio de arriendo de vehículos pequeños y medianos sin chofer, dentro del cual existen 2 líneas de negocios: RAC (Rent-a-Car), dirigido a turistas y viajeros de negocios, 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 aumentó un 21% con respecto al primer trimestre del año anterior, equivalente a MM\$ 768, con un aumento de la flota de un 11%, equivalente a 144 vehículos, con una ocupación que aumentó en 4 puntos porcentuales con respecto al promedio del primer trimestre de 2023 (65,1% vs 69,1%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) la facturación aumentó un 31%, equivalente a MM\$1.589, debido principalmente a un aumento de la flota LOP de 21%.

Al primer trimestre de 2024 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 1.575 lo que representa un aumento de MM\$ 242 con respecto a la utilidad del mismo periodo del año 2023 (MM\$ 1.333).

Las ventas totales del primer trimestre 2024 aumentaron un 30% (MM\$ 3.147), mientras que los costos de explotación aumentaron un 38% (MM\$ 2.700). Este aumento se debió principalmente a mayores costos operacionales por la mayor flota y una mayor dotación, entre otros costos operacionales, donde los costos más relevantes corresponden a repuestos y mantención, depreciación de flota y remuneraciones.

En relación a los gastos de administración y ventas, estos alcanzaron MM\$ 918, una disminución del 1% con respecto al mismo periodo de 2023, cuando fueron de MM\$ 924.

El resultado no operacional del primer trimestre 2024 alcanzó una pérdida de MM\$ (845), MM\$ (111) más negativo que el primer trimestre de 2023, principalmente debido a mayores gastos financieros durante registrados durante el periodo.

## 5) SITUACIÓN DE MERCADO

### **Agrícola Siemel Ltda.**

El primer trimestre del 2024 mantuvo un alto nivel de desafíos en los ámbitos productivos y comerciales, respecto de las operaciones frutícolas y ganaderas de la compañía.

Respecto de la producción de las cerezas, se registraron una serie de eventos climáticos inesperados, tales como menores horas frío en invierno, y la lluvia de 33 milímetros ocurrida una semana antes de comenzar la cosecha de la temporada 2023-24. Ambos efectos anteriormente descritos, afectaron la cantidad de cerezas exportables a nivel de las variedades tempranas, principalmente la Royal Dawn y parcialmente a la Santina. Sin embargo, explicado por la producción alcanzada en las variedades Santina, Lapins y Bing, el contar con una expedita logística, y los anticipos de los retornos alcanzados, explican el alza en los ingresos de la compañía, anteriormente explicado.

En cuanto a la producción de las ciruelas deshidratadas, la cosecha 2024 se tradujo en volúmenes de acuerdo a lo estimado, en torno a 2,4 millones de kilos equivalentes a seco, pero con curvas de calibres menores a los estimados, explicados por los menores grados brix (menor azúcar) alcanzados. En cuanto a la comercialización de las ciruelas D'Agen deshidratadas, el volumen comercializado en el primer trimestre del 2024, sobre las 300 toneladas, más que compensó los menores precios de un 29% respecto de las transacciones materializadas respecto del año anterior a igual fecha. El mercado mundial de las ciruelas deshidratadas presenta una caída en precios de alrededor de US\$ 1 dólar por kilo respecto de la temporada anterior, explicado por la recuperación de la producción de los países competitivos, tales como Estados Unidos, Francia y Argentina.

Adicionalmente, en esta temporada, la compañía exportó sobre 400 toneladas de ciruelas frescas. La menor calidad de la fruta exportada a China, fenómeno común para toda la ciruela fresca producida en Chile, generará menores retornos que los proyectados originalmente.

Respecto de la comercialización de los productos de la Estancia Baño Nuevo, en el primer trimestre del 2024 se enfrentó un período de menor demanda, con los consecuentes menores volúmenes de venta a nivel de los ovinos. Contrariamente a lo anterior, la comercialización de los quesos Boladero siguen al alza, representando un total de ingresos para el período del primer trimestre del 2024 de MM\$ 81, es decir un 37% sobre lo registrado en igual período del año anterior.

## **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. Cuenta con 61 activos operativos en distintos formatos, llegando a más de 9.000 arrendatarios.

Según indica Cushman & Wakefield, el mercado de arriendo de bodegas Clase A y B en la Región Metropolitana durante el primer trimestre 2024, registra un aumento de la vacancia, llegando a 3,4%, respecto al trimestre anterior. Sin embargo, al cierre del primer trimestre de 2024 Metacentro presenta una vacancia de solamente un 1,7% en sus bodegas del negocio industrial BTS y Flex.

## **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 generan 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 durante enero y febrero de 2024 un 38% más de viajeros totales que el mismo periodo en 2019. Mientras que Chile y Perú, alcanzaron un 3% y 2% por sobre mismo periodo de 2019, respectivamente.

Respecto a la ocupación hotelera, el desempeño de los mercados de Miami y Bogotá ya alcanzó los niveles pre-pandemia, mientras que Chile se encuentra al 98% de los niveles de 2019. Por otro lado, Perú sigue bajo los niveles pre-pandemia, debido fundamentalmente a la lenta recuperación de los pasajeros internacionales, los que se deberían normalizar durante 2024.

A continuación, se detalla la evolución en el desempeño de los mercados en donde A3 tiene presencia.

**Chile:**

A marzo de 2024, Santiago registró una ocupación de 63%, en comparación a 59% a marzo de 2023, y 51% a marzo de 2022. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 115 promedio por habitación, en comparación a US\$ 118 y US\$ 93 del mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente.

Por otro lado, en el mercado de Valparaíso se registró una ocupación de 56% a marzo de 2024, en comparación a 61% y 54% para el mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 129 por habitación, en comparación a US\$ 149 y US\$ 136 para el mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente. Cabe destacar que este mercado se vio afectado por los incendios ocurridos en febrero.

En el mercado de Santiago, la oferta de hoteles es de 207 propiedades con 17.091 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 2024), ofreciendo a turistas recreacionales y corporativos una gran variedad en la oferta. Además, este mercado cuenta con la presencia de las principales cadenas hoteleras del mundo. A marzo de 2024 la empresa cuenta con 881 habitaciones en Chile, de las cuales el 82% se sitúan en Santiago.

**Perú:**

A marzo de 2024, la ocupación del mercado de Lima fue de 52%, en comparación a 36% y 43% para el mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 102 promedio por habitación, en comparación a US\$ 95 y US\$ 81 de los años 2023 y 2022, respectivamente.

En el mercado de Lima, la oferta de hoteles es de 135 propiedades con 13.292 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 2024). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a marzo de 2024 asciende a 551 habitaciones.

**Colombia:**

A marzo de 2024, la ocupación del mercado de Bogotá fue de 60%, en comparación a 63% y 52% observado en el mismo periodo de 2023 y 2022, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 97 promedio por habitación, en comparación a US\$ 80 y US\$ 68 del mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente.

En el mercado de Bogotá, la oferta de hoteles es de 228 propiedades con 18.322 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 2024). A marzo de 2024 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

### **Miami:**

A marzo de 2024, la ocupación hotelera en el mercado upscale de Miami fue de 84%, en comparación a 82% y 80% observado en 2023 y 2022, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 211 promedio por habitación, en comparación a US\$ 207 y US\$ 156 de los años 2023 y 2022, respectivamente (Fuente: STR, marzo 2024).

A marzo de 2024, la oferta de hoteles en el mercado de Miami es de 572 propiedades con más de 65.439 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 2024). 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.

Para los contratos spot de arriendos esporádicos y de corto período, al primer trimestre de 2024 se presentó una mejor condición para el negocio, debido a que se mantiene la reactivación del turismo interno y externo, donde los viajes aéreos nacionales presentaron un alza de un 16% con respecto a 2023. Por otro lado, en el ámbito internacional, si bien los pasajeros recibidos aumentaron con respecto a 2023 en un 23%, se mantienen aún un 3% por debajo de los recibidos en el mismo periodo del 2019 (pre pandemia).

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, la situación de mercado sigue siendo positiva, aunque limitada por un escenario con un crecimiento económico más ajustado que previsiones iniciales y menores expectativas para el corto plazo.

## 6) FLUJOS DE EFECTIVO

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

	31-03-2024	31-03-2023	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	4.715	7.206	-2.491
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-1.018	-1.726	708
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-2.661	-5.306	2.645
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	1.036	174	862
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	1.054	171	883

El flujo operacional del primer trimestre 2024 fue de MM\$ 4.715, que se compara negativamente con los MM\$ 7.206 registrados en igual periodo de 2023. En esta variación se aprecian principalmente mayores cobros procedentes de ventas y servicios por MM\$ 9.658, y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 11.174, ambos asociados al mayor nivel de actividad de la afiliada Rentas y Servicios, pero con menores márgenes. También se recibieron menores intereses provenientes de las inversiones en renta fija por MM\$ 123 (versus MM\$ 416 en 2023) debido principalmente a una menor disponibilidad de caja por parte de la matriz Inversiones Siemel. Adicionalmente, en el primer trimestre 2024, la Matriz recibió dividendos de acciones y fondos de inversión por valor de MM\$ 1.485 (versus MM\$ 2.010 en el 2023).

El flujo de inversión al cierre del primer trimestre 2024 ascendió a MM\$ (1.018), que se compara con MM\$ (1.726) registrados en igual periodo 2023. Por su parte en el primer trimestre 2024 se registraron menores otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda, aportándose al Fondo Asset Rentas Residenciales, un valor de MM\$ 736 versus los MM\$ 1.765 aportados en igual periodo de 2023. Compensaron parcialmente estos valores ingresos provenientes de disminuciones de capital de fondos de inversión por valor de MM\$ 143 recibidos por la Matriz.

El flujo por actividades de financiamiento del primer trimestre de 2024 ascendió a MM\$ (2.661) (versus MM\$ (5.306) en 2023). La afiliada Servicios Financieros Siemel contrató durante el primer trimestre 2024 préstamos por un valor de MM\$ 5.475 (MM\$ 2.130 en 2023), ésto en el marco de financiamiento de nueva flota. La afiliada Rentas y Servicios efectuó mayores pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 353, correspondientes principalmente a pagos de Leasing y

Buybacks por las mayores flotas de Leasing Operativo y RAC respectivamente.