

## ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

### 1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	30-06-2024 MM\$	31-12-2023 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	50.711	47.219	3.492	7,4
Activos no corrientes	366.610	352.331	14.279	4,1
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>417.320</b>	<b>399.550</b>	<b>17.770</b>	<b>4,4</b>
Deuda financiera corto plazo	51.952	44.494	7.458	16,8
Provisiones	684	808	(124)	(15,3)
Otros pasivos corrientes	28.366	27.708	658	2,4
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>81.002</b>	<b>73.010</b>	<b>7.992</b>	<b>10,9</b>
Deuda financiera largo plazo	26.107	22.449	3.658	16,3
Otros pasivos no corrientes	11.790	18.197	(6.407)	(35,2)
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>37.897</b>	<b>40.646</b>	<b>(2.749)</b>	<b>(6,8)</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>118.899</b>	<b>113.656</b>	<b>5.243</b>	<b>4,6</b>
<b>PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA</b>	<b>294.729</b>	<b>282.264</b>	<b>12.465</b>	<b>4,4</b>
<b>PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA</b>	<b>3.692</b>	<b>3.630</b>	<b>62</b>	<b>1,7</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>417.320</b>	<b>399.550</b>	<b>17.770</b>	<b>4,4</b>

Las variaciones presentadas dentro del activo entre el 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se explican de la siguiente manera:

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 3.492. En esta variación destacan: mayores inventarios de MM\$ 1.385, 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. A lo anterior se suman mayores activos por impuestos diferidos en la afiliada Servicios Financieros Siemel por el aumento en crédito fiscal IVA por la compra de unidades durante el primer semestre.

Los activos no corrientes registraron un alza de MM\$ 14.279. La variación se explica principalmente por un incremento de MM\$ 7.992 en la asociada Rentas y Servicios a nivel de activos por derecho de uso y activo fijo, asociado al crecimiento en flota de vehículos disponibles. A lo anterior se suma un alza de MM\$ 3.918 en la valorización de las inversiones a nivel de matriz de las acciones mantenidas en cartera. Finalmente, también experimentó un alza el reconocimiento de Redmegacentro y A3 Property Investments, asociado a diferencias de conversión de tipo de cambio producto de la existencia de filiales de estas empresas en el extranjero y las fluctuaciones de éstos ocurridas en el período.

Al cierre del primer semestre 2024 los pasivos corrientes se incrementaron en un 10,9% respecto del cierre del ejercicio 2023, equivalente a MM\$ 7.458. 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\$ 2.749 (-6,8%), 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 semestre 2024 una variación positiva de 4,4% con respecto del cierre del ejercicio 2023. Destacan en esta variación los mayores resultados netos positivos por MM\$ 8.327, además de una variación positiva en otras reservas, de MM\$ 4.165, 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><u>Indicadores</u></b>	<b>30-06-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
<b>Liquidez</b>		
Liquidez corriente	0,63	0,65
Razón ácida	0,48	0,51
<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)	0,40	0,40

## 2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

A continuación, el estado de resultados consolidado de la sociedad:

	01-01-2024 30-06-2024	01-01-2023 30-06-2023
<b>Resultados</b>	<b>MM\$</b>	<b>MM\$</b>
Resultado operacional	6.908	6.054
Ingresos Financieros	3.482	4.662
Gastos financieros	(2.798)	(2.675)
Otras Ganancias(Pérdidas)	355	168
Otros ingresos y gastos por función netos	(121)	(124)
Diferencia de Cambio y Reajustes	(603)	(800)
Gastos por Impuestos	(816)	(683)
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	1.921	4.516
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	8.199	10.960
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	128	157
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>8.327</b>	<b>11.118</b>
<b>Ebitda</b>	<b>13.901</b>	<b>11.952</b>

El primer semestre 2024 registró una utilidad neta de MM\$ 8.327, versus los MM\$ 11.118 alcanzados en igual periodo de 2023.

El resultado operacional del primer semestre 2024 ascendió a una ganancia de MM\$ 6.908, que se compara con la ganancia de MM\$ 6.054 registrada en igual periodo 2023. Los resultados operacionales registrados por nuestras subsidiarias en el primer trimestre son: Rentas y Servicios MM\$ 5.450 (en 2023 MM\$ 3.857), Agrícola Siemel MM\$ 1.486 (en 2023 MM\$ 1.810), Red to Green MM\$ 386 (en 2023 MM\$ 653), Servicios Financieros Siemel MM\$ 811 (en 2023 MM\$ (17)) y Valle Grande MM\$ (19), (en 2023 MM\$ 23).

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 “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.

En el primer semestre de 2024 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 13.901, que se compara con MM\$ 11.952 registrados en igual periodo de 2023, alza que se explica por mejores resultados operacionales obtenidos por las subsidiarias más relevantes.

A nivel de Resultado del Ejercicio se registró una utilidad MM\$ 8.327 (en 2023 MM\$ 11.118). La disminución respecto al año anterior se debe principalmente a los menores resultados de las asociadas RedMegacentro y A3 Property Investments.

Los principales indicadores financieros consolidados son los siguientes:

<b><u>Rentabilidad</u></b>	<b>30-06-2024</b>	<b>30-06-2023</b>
Rentabilidad sobre Patrimonio ( Utilidad (Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador )	3,71%	11,64%
Rentabilidad sobre Activo ( Utilidad (Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado )	2,62%	8,62%
Utilidad(Pérdida) por acción ( Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones )	\$ 30,17	\$ 88,72

### **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 junto con sus subsidiarias y asociadas. 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 vacancia de oficinas respecto al mismo periodo del año anterior tiene una tendencia a la baja en las zonas donde la Matriz posee oficinas, lo que es positivo para el negocio.

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 semestre 2024 se ha seguido incrementando la ocupación de los hoteles, con mejoras importantes respecto al año anterior. Al cierre del primer semestre de 2024, 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 mismo periodo del año anterior. En cuanto a las tarifas, se observa una recuperación en los mercados de Perú, Colombia y Estados Unidos.

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 semestre 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 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.**

Los ingresos de Agrícola Siemel Ltda. del primer semestre del 2024 alcanzaron los MM\$ 5.374, lo cual representa una disminución de un 6% respecto de los MM\$ 5.720 de igual periodo del año anterior.

Los ingresos de la operación frutícola e industrial de Buin alcanzaron los MM\$ 4.633 en el primer semestre del 2024, lo que representa un 6% bajo los ingresos de igual primer semestre del año anterior. Estos menores ingresos se explican, principalmente, por los efectos del menor volumen y margen de las ciruelas comercializadas.

La operación de crianza y engorda del ganado ovino y bovino 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 semestre del 2024 de MM\$ 739, lo que representa una disminución de 4,5% respecto de igual período del año anterior. Estos menores resultados, se explican por los menores ingresos en la comercialización de ovinos.

En cuanto al resultado operacional, se obtuvo en el primer semestre del 2024 una utilidad de MM\$ 1.486, es decir MM\$ 324 inferior a la utilidad de MM\$ 1.810 registrada a igual período del año anterior.

El resultado del primer semestre del 2024 alcanzó una utilidad de MM\$ 1.308, siendo inferior a la utilidad registrada en el primer semestre del 2023, equivalente a MM\$ 1.744.

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

El primer semestre 2024 registró una utilidad de MM\$ 52, que se compara con los MM\$ 132 registrados en igual periodo de 2023. La menor utilidad se debe a mayores gastos de administración y también a menores ingresos financieros por la menor tasa de colocación de las inversiones respecto del mismo período del año pasado.

Producto de la venta del campo Sauce III en el año 2021, Valle Grande cuenta hoy con una liquidez del orden de MM\$ 2.154 que genera ingresos financieros.

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 semestre 2024 la Sociedad registró ingresos consolidados por MM\$ 3.303, presentando un aumento de 9,7% respecto de igual periodo de 2023, donde se registraron ventas por MM\$ 3.011. Este aumento se explica principalmente por las mayores ventas en el mercado spot de la afiliada Woodtech.

Los costos consolidados del primer semestre 2024 ascienden a MM\$ 2.095, presentando un aumento de 28,0% respecto de igual periodo 2023, ésto también ligado a los mayores costos de ventas spot en la afiliada Woodtech al tratarse de productos de menor margen.

Los gastos de administración y ventas consolidados del primer semestre 2024 ascienden a MM\$ 810, siendo éstos un 13,8% mayores respecto de igual periodo de 2023, principalmente asociado a mayores gastos en administración e infraestructura.

Dado lo anterior, Red to Green consolidado registró una utilidad neta de MM\$ 321 al cierre del primer semestre 2024, cifra menor a la registrada en igual periodo 2023 en que ascendió a MM\$ 385.

## **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 aumentó un 21% con respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a MM\$ 1.397, con un aumento de la flota de un 13%, equivalente a 170 vehículos, con una ocupación que aumentó en 4 puntos porcentuales con respecto al promedio del primer semestre 2023 (61,7% vs 65,7%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) la facturación aumentó un 27%, equivalente a MM\$ 2.945, debido principalmente a un aumento de la flota LOP de 20%.

Al cierre de junio 2024 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 2.540, lo que representa un aumento de MM\$ 935 con respecto a la utilidad del mismo periodo del año 2023 (MM\$ 1.605).

Las ventas totales durante el año aumentaron un 25% (MM\$ 5.276), mientras que los costos de explotación aumentaron un 22% (MM\$ 3.524). Este aumento se debió principalmente a mayores costos operacionales por la mayor flota y una mayor dotación, entre otros costos operacionales, donde los más relevantes corresponden a depreciación de flota, repuestos y mantenimiento, pago de royalties por uso de las marcas Avis y Budget, y remuneraciones.

En relación con los gastos de administración y ventas, éstos alcanzaron MM\$ 2.015, un aumento del 9% con respecto al mismo periodo de 2023, cuando fueron de MM\$ 1.856. Este mayor gasto se debe principalmente a mayores gastos de publicidad y marketing, y mayor pago de comisiones por venta a través de canales de terceros.

El resultado no operacional alcanzó una pérdida de MM\$ 1.950, MM\$ 311 más negativo que al mismo periodo del año anterior, principalmente debido a que se registraron mayores costos de financiamientos de flota por MM\$ 383, producto del crecimiento de la misma.



## **C2) Redmegacentro S.A.**

Durante el segundo trimestre del 2024, los Ingresos aumentaron un 7,0% respecto al mismo período del año anterior. Este incremento se explica principalmente por aumento de tarifas y un aumento en la superficie arrendada promedio de 38.700 m<sup>2</sup> en el período.

A nivel de utilidad, a junio la sociedad registró una utilidad de MM\$ 11.458, menos a la del mismo período del año anterior, donde la utilidad fue de MM\$ 21.660. La baja se explica principalmente por la cuenta Otras Ganancias (Pérdidas), que para el segundo trimestre registró una pérdida de MM\$ 10.356, la que se debe en gran parte a la reclasificación de la filial Megafrió como activo disponible para la venta. Se espera revertir este resultado al momento de la ejecución de la venta.

Los m<sup>2</sup> arrendables al cierre del segundo trimestre 2024 totalizaron 1.916.428 m<sup>2</sup>, que significó un aumento de 3,9% comparado al cierre del primer semestre 2023, explicado principalmente por:

- Rentas Chile: expansiones en MC San Pedro II (edificio 2) y MB Marathon. La ocupación promedio de Rentas Industriales Chile fue de un 97,9%.
- Rentas Perú: expansiones de MC Industriales Sur. Al 2T24, la ocupación promedio de todos los activos en Perú fue de 92,8%.

La ocupación consolidada total ascendió a 94,4%. Dentro del segmento de bodegas industriales y BTS (*build to suit*) en Chile, esto es, sin incluir Núcleos ni Minobodegas, la ocupación consolidada fue de 98,3%.

Durante el segundo trimestre, se finalizó la medición de la Huella de Carbono 2023, para así iniciar la evaluación de las metas con base científica en base al programa "Science Based Target".

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.

### **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 junio de 2024, la empresa registró ingresos por ventas por MM\$ 18.308, lo que representa un aumento del 54% con respecto al mismo periodo del año 2023 debido a la recuperación de la ocupación y la tarifa de los hoteles, principalmente en Chile y Perú. Durante el primer semestre, se alcanzó una ocupación y una tarifa promedio de 66% y M\$ 116 respectivamente, en comparación a 57% y M\$ 100 del mismo periodo del año anterior.

A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 10.076. La distribución del resultado operacional por país fue: Chile MM\$ 5.567; Estados Unidos MM\$ 2.136; Perú MM\$ 1.851; y Colombia MM\$ 522. El resultado operacional es un 45% mayor al del mismo periodo del año 2023.

La ganancia bruta, que fue un 62% mayor, se vio parcialmente contrarrestada por (i) una disminución de 18% 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 33%, explicado principalmente por un aumento en los fees pagados a Accor y comisiones de agencias de viaje producto de la mayor ocupación.

Con respecto al resultado no operacional, se registran principalmente costos financieros por MM\$ 6.182, en comparación a MM\$ 5.664 del mismo periodo del año 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 SAC y Hotel Aeropuerto SCL.

Con todo lo anterior, y en términos de resultado final, se obtuvo una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 270, mayor a la pérdida de MM\$ 78 del mismo periodo del año anterior.

## **5) SITUACIÓN DE MERCADO**

### **Agrícola Siemel Ltda.**

El primer semestre 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 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 en la venta de cerezas.

En cuanto a la producción de las ciruelas deshidratadas, la cosecha 2024 se tradujo en volúmenes de acuerdo con lo estimado, en torno a 2,4 millones de kilos equivalentes a seco, pero 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 semestre del 2024 de alrededor de 370 toneladas representa una disminución del 24% respecto a las ventas equivalentes del año anterior. 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 competidores, tales como Estados Unidos, Francia y Argentina.

Adicionalmente, en esta temporada, la compañía exportó sobre 400 toneladas de ciruelas frescas, cuyos retornos son menores a la fruta deshidratada.

Respecto de la comercialización de los productos de la Estancia Baño Nuevo, en el primer semestre del 2024 se enfrentó un período de menor demanda, y consecuentemente, 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 semestre del 2024 de MM\$ 163, es decir un 14% 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 se indica Global Property Solutions (GPS), para el mercado de arriendo de bodegas Clase A y B en la Región Metropolitana durante el primer semestre 2024 se registra un aumento de la vacancia, llegando a 6,4%. Sin embargo, al cierre del primer semestre de 2024 Megacentro presenta una vacancia de 2,5% en sus bodegas del negocio industrial BTS y Flex en Chile.

### **A3 Property Investments S.p.A.**

A3 Property Investments (A3) 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, 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-junio de 2024 un 36% más de viajeros totales que el mismo periodo en 2019 (prepandemia). Mientras que Chile y Perú, alcanzaron un 3% y 1% por sobre mismo periodo de 2019, respectivamente.

Respecto a la ocupación hotelera, el desempeño de los mercados de Miami y Colombia ya alcanzó los niveles prepandemia, mientras que Chile y Perú se encuentran próximos a alcanzar dichos niveles.

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

### Chile:

A junio de 2024, Santiago registró una ocupación de 64%, en comparación a 58% a junio de 2023 y 52% a junio de 2022. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 114 promedio por habitación, en comparación a US\$ 116 y US\$ 94 del mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente.

Por otro lado, en el mercado de Valparaíso se registró una ocupación de 46% a junio de 2024, en comparación a 49% y 48% para el mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 122 por habitación, en comparación a US\$ 142 y US\$ 123 para el mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente.

En el mercado de Santiago, la oferta de hoteles es de 206 propiedades con 16.966 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 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 junio de 2024 la empresa cuenta con 881 habitaciones en Chile, de las cuales el 82% se sitúan en Santiago.

### Perú:

A junio de 2024, la ocupación del mercado de Lima fue de 57%, en comparación a 42% y 44% para el mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 104 promedio por habitación, en comparación a US\$ 97 y US\$ 88 de los años 2023 y 2022, respectivamente.

En el mercado de Lima, la oferta de hoteles es de 135 propiedades con 13.291 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 2024). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a junio de 2024 asciende a 551 habitaciones.

### Colombia:

A junio de 2024, la ocupación del mercado de Bogotá fue de 61%, en comparación a 63% y 55% observado en el mismo periodo de 2023 y 2022, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 95 promedio por habitación, en comparación a US\$ 81 y US\$ 68 para el 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, junio 2024). A junio de 2024 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

### Miami:

A junio de 2024, la ocupación hotelera en el mercado upscale de Miami fue de 80%, en comparación a 79% y 79% observado para el mismo periodo en 2023 y 2022, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 189 promedio por habitación, en comparación a US\$ 189 y US\$ 188 de los años 2023 y 2022, respectivamente (Fuente: STR, junio 2024).

A junio de 2024, la oferta de hoteles en el mercado de Miami es de 570 propiedades con más de 65.046 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 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 cierre del primer semestre 2024 se presentó una mejor condición para el negocio, debido a la reactivación continua del turismo interno, donde los viajes aéreos nacionales presentaron un alza de un 11,5% con respecto al mismo periodo del año anterior, donde además el tráfico fue un 8% al mismo periodo de 2019. Por otro lado, en el ámbito internacional los pasajeros recibidos aumentaron con respecto al de 2023 en un 22%, pero aún se mantiene un 3% por debajo del tráfico del mismo periodo de 2019.

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 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:

	30-06-2024 MM\$	30-06-2023 MM\$	Variación MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	6.428	10.781	(4.354)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(1.305)	(13.250)	11.945
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	(6.631)	(9.865)	3.235
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	(1.508)	(12.334)	10.826
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	(1.496)	(12.337)	10.841

El flujo operacional del primer semestre 2024 fue de MM\$ 6.428, que se compara negativamente con los MM\$ 10.781 registrados en igual periodo de 2023. Esta variación es producto principalmente de los menores dividendos recibidos a nivel de matriz por la cartera accionaria.

El flujo de inversión al cierre del primer semestre 2024 ascendió a MM\$ (1.305), que se compara con MM\$ (13.250) registrados en igual periodo 2023. La variación positiva se debe a la menor inversión en adquisición de compañías respecto a 2023, donde se adquirieron 13.500.031 acciones de Redmegacentro por un valor de MM\$ 11.605, y se realizó un aporte a Inversiones Perú por valor de MM\$ 4.306.

El flujo por actividades de financiamiento del primer semestre de 2024 ascendió a MM\$ (6.631) (versus MM\$ (9.865) en 2023). La afiliada Servicios Financieros Siemel contrató durante el primer semestre 2024 préstamos por un valor de MM\$ 10.933 (MM\$ 5.253 en 2023), esto, en el marco de financiamiento de nueva flota. La afiliada Rentas y Servicios efectuó mayores pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 3.205, correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buybacks por las mayores flotas de Leasing Operativo y RAC respectivamente.