

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

	30-09-2024 MM\$	31-12-2023 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	64.873	47.219	17.654	37,4
Activos no corrientes	371.738	352.331	19.407	5,5
TOTAL ACTIVOS	436.610	399.550	37.060	9,3
Deuda financiera corto plazo	55.381	44.494	10.887	24,5
Provisiones	771	808	(37)	(4,6)
Otros pasivos corrientes	39.118	27.708	11.410	41,2
Total pasivos corrientes	95.270	73.010	22.260	30,5
Deuda financiera largo plazo	33.158	22.449	10.709	47,7
Otros pasivos no corrientes	8.988	18.197	(9.209)	(50,6)
Total pasivos no corrientes	42.146	40.646	1.500	3,7
TOTAL PASIVOS	137.416	113.656	23.760	20,9
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	295.534	282.264	13.270	4,7
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	3.660	3.630	30	0,8
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	436.610	399.550	37.060	9,3

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

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 17.654. En esta variación destaca principalmente el aumento de cuentas por cobrar a clientes de la subsidiaria Rentas y Servicios, por mayores ventas asociadas al crecimiento en flota.

Los activos no corrientes registraron un alza de MM\$ 19.407. La variación se explica mayormente por un incremento de MM\$ 13.919 en la subsidiaria 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\$ 2.792 en la valorización de las inversiones a nivel de matriz de las acciones

de empresas abiertas en bolsa mantenidas en cartera. Finalmente, también experimentó un alza el reconocimiento de Redmegacentro y de 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 estas monedas ocurridas en el período.

Al cierre de septiembre 2024 los pasivos corrientes se incrementaron en un 30,5% respecto del cierre del ejercicio 2023, equivalente a MM\$ 22.260. Esto, asociado principalmente a los mayores pasivos corrientes de nuestra subsidiaria Servicios Financieros Siemel como consecuencia de aumentos de la flota de Rentas y Servicios y su financiamiento con vencimientos en el corto plazo.

Los pasivos no corrientes totales aumentaron en MM\$ 1.500 (+3,7%), lo que se explica principalmente por mayores 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 a septiembre 2024 una variación positiva de 4,7% con respecto del cierre del ejercicio 2023. Destacan en esta variación los mayores resultados netos positivos por MM\$ 11.307, además de una variación positiva en otras reservas de MM\$ 1.963, 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:

<u>Indicadores</u>	30-09-2024	31-12-2023
Liquidez		
Liquidez corriente	0,68	0,65
Razón ácida	0,56	0,51
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	69%	64%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	31%	36%
Razón de endeudamiento (veces)	0,46	0,40

2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

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

	01-01-2024 30-09-2024	01-01-2023 30-09-2023
<u>Resultados</u>	MM\$	MM\$
Resultado operacional	10.093	8.368
Ingresos Financieros	3.464	5.266
Gastos financieros	(3.903)	(3.405)
Otras Ganancias(Pérdidas)	481	211
Otros ingresos y gastos por función netos	(185)	(184)
Diferencia de Cambio y Reajustes	(1.092)	(471)
Gastos por Impuestos	(1.137)	(1.219)
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	3.606	5.735
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	11.206	13.994
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	120	308
Resultado del ejercicio	11.327	14.301
Ebitda	20.762	17.535

En el periodo enero-septiembre de 2024 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 20.762, que se compara con MM\$ 17.535 registrados en igual periodo de 2023, alza que se explica por mejores resultados operacionales obtenidos por las subsidiarias más relevantes.

El resultado operacional del periodo enero-septiembre 2024 ascendió a una ganancia de MM\$ 10.093, que se compara con la ganancia de MM\$ 8.368 registrada en igual periodo 2023. Los resultados operacionales registrados por nuestras subsidiarias en el periodo enero-septiembre 2024 son: Rentas y Servicios MM\$ 8.153 (en 2023 MM\$ 5.769), Agrícola Siemel MM\$ 1.966 (en 2023 MM\$ 1.885), Red to Green MM\$ 348 (en 2023 MM\$ 1.031), Servicios Financieros Siemel MM\$ 1.400 (en 2023 MM\$ 185) y Valle Grande MM\$ (55), (en 2023 MM\$ 20).

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.

El resultado de ganancias en asociadas en el periodo enero-septiembre 2024 ascendió a MM\$ 3.606, que se compara con MM\$ 5.735 obtenidos en mismo periodo del año anterior.

A nivel de Resultado del Ejercicio se registró una utilidad MM\$ 11.327 (en 2023 MM\$ 14.301). 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:

<u>Rentabilidad</u>	30-09-2024	30-09-2023
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad (Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	3,65%	8,84%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad (Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	2,47%	6,37%
Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 29,75	\$ 69,20

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 periodo enero-septiembre 2024 se ha seguido

incrementando la ocupación de los hoteles, con mejoras importantes respecto a los años anteriores. Al cierre de septiembre 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 de septiembre 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.

A septiembre del 2024 los ingresos de Agrícola Siemel Ltda. alcanzaron los MM\$ 8.343, lo cual representa un aumento de un 10% respecto de los MM\$ 7.577 de igual periodo del año anterior.

Los ingresos de la operación frutícola e industrial de Buin alcanzaron los MM\$ 7.137 a septiembre del 2024, lo que representa un 13% sobre los ingresos de igual período del año anterior. Estos mayores ingresos se explican, principalmente, por los efectos del mayor volumen de las ciruelas comercializadas en formato de condición natural.

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 a septiembre del 2024 de MM\$ 1.206, lo que representa una disminución de 2,7% respecto de igual período del año anterior. Estos menores resultados, se explican, principalmente, por los menores ingresos en la comercialización de ovinos.

En cuanto a las ganancias consolidadas de actividades operacionales, a septiembre del 2024 se obtuvo una utilidad de MM\$ 1.966, es decir 4,3% superior a la utilidad de MM\$1.885 registrada a igual período del año anterior.

A septiembre de 2024 el resultado alcanzó una utilidad de MM\$ 2.034, siendo prácticamente igual a la utilidad registrada a septiembre del 2023, equivalente a MM\$ 2.033.

A2) Valle Grande S.A.

En el periodo enero-septiembre 2024 se registró una utilidad de MM\$ 49, que se compara con los MM\$ 184 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.

En el periodo enero-septiembre 2024 se registraron ingresos consolidados por MM\$ 4.537, lo que representa una disminución de 4,5% respecto al año 2023, que registró ventas por MM\$ 4.749. Esta disminución se explica principalmente por menor venta spot de Woodtech.

Los costos consolidados en el periodo enero-septiembre 2024 ascienden a MM\$ 2.431, presentando un aumento del 4,8% respecto del año anterior, dado principalmente por mayor costo en remuneraciones y viajes.

Los gastos de administración y ventas consolidados en el periodo enero-septiembre de 2024 ascienden a MM\$ 1.735, el cual presenta un mayor gasto de 25,5% respecto del año 2023, debido principalmente a mayor gasto en servicios de terceros en Woodtech.

Dado lo anterior, Red To Green consolidado presenta una utilidad neta de MM\$ 303 al 30 de septiembre de 2024, siendo un 60,1% menor comparada con igual periodo del año 2023, donde se registró una utilidad de MM\$ 758.

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, 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 acumulada al final del tercer trimestre aumentó un 22% con respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a MM\$ 2.150, con un aumento de la flota de un 16%, equivalente a 212 vehículos, y una ocupación que aumentó en 3 puntos porcentuales con respecto al promedio del mismo periodo del año anterior (61,6% vs 64,8%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) la facturación aumentó un 25%, equivalente a MM\$ 4.274, debido principalmente a un aumento de la flota LOP de 19%.

Al cierre de septiembre 2024 la sociedad registró una utilidad controladora neta de MM\$ 3.760, lo que representa un aumento de MM\$ 1.251 con respecto a la utilidad del mismo periodo del año 2023 (MM\$ 2.509).

Las ventas totales durante el año aumentaron un 24% (MM\$ 7.882), mientras que los costos de explotación aumentaron un 21% (MM\$ 5.055). Este aumento se debió principalmente a mayores costos operacionales por mayor flota y dotación, entre otros, donde los más relevantes corresponden a depreciación de flota, repuestos y mantención, pago de Royalties por uso de las marcas Avis y Budget, y remuneraciones.

En relación con los gastos de administración y ventas, estos alcanzaron MM\$ 3.169, un aumento del 16% con respecto al mismo periodo de 2023, cuando fueron de MM\$ 2.726. 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\$ 2.970, MM\$ 663 más negativo que al mismo periodo del año anterior, principalmente debido a que se registraron mayores costos de financiamientos de flota por MM\$784.

4.1 Automotora R&S S.A.:

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 en que las unidades terminan estos contratos leasing y del dinamismo del mercado de los autos usados.

Automotora R&S S.A. obtuvo una utilidad neta acumulada a septiembre del 2024 por MM\$ 1.180, resultado que se compara positivamente con el mismo periodo del año anterior donde se obtuvo una utilidad por MM\$ 913. Este mejor resultado está asociado en gran medida a mejores márgenes en la venta de los vehículos usados.

C2) Redmegacentro S.A.

Durante el periodo enero-septiembre 2024, los Ingresos aumentaron un 5,4% 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 20.254 m² en el período.

A nivel de utilidad, a septiembre la sociedad registró una utilidad de MM\$ 21.725, menor a la del mismo período del año anterior, donde la utilidad fue de MM\$ 33.624. La baja se explica principalmente por la cuenta Otras Ganancias (Pérdidas), que a septiembre registró una pérdida de MM\$ 6.478, la que se debe en gran parte a la reclasificación de la filial Megafrío como activo disponible para la venta. Se espera revertir este resultado al momento de la ejecución de la venta.

Los m² arrendables al cierre del tercer trimestre 2024 totalizaron 1.920.807 m², que significó un aumento de 3,1% comparado al cierre del año 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 97,8%.
- Rentas Perú: expansiones de MC Industriales Sur. Al 3T24, la ocupación promedio de todos los activos en Perú fue de 92,5%.

Durante el tercer trimestre 2024 Megacentro recibió el sello “Agente de cambio por el desarrollo logístico 2024”, entregado por Conecta Logística. También se recibieron Sellos de Reducción y

Cuantificación del programa Huella Chile 2023, reconociendo el esfuerzo por reducir el impacto ambiental de la compañía.

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 2024, la empresa registró ingresos por ventas por MM\$ 27.146 lo que representa un aumento del 55% con respecto al mismo periodo del año 2023, fundamentado por 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 68% y M\$ 113 respectivamente, en comparación a 58% y M\$ 97 del mismo periodo del año anterior.

A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 14.471. La distribución del resultado operacional por país fue: Chile MM\$ 8.720; Perú MM\$ 3.059; Estados Unidos MM\$ 1.946; y Colombia MM\$ 746. El resultado operacional es un 73% mayor al del mismo periodo del año 2023.

Además, la ganancia bruta fue un 64% mayor, donde la diferencia se explica por (i) un aumento de 6% en la línea otros ingresos, correspondiente al 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.

Con respecto al resultado no operacional, se registran principalmente costos financieros por MM\$ 9.246, en comparación a MM\$ 8.788 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 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\$ 471, comparado con una pérdida de MM\$ 2.760 del mismo periodo del año anterior.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Agrícola Siemel Ltda.

A septiembre del 2024 se 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, anteriormente explicado.

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 nivel de azúcar) alcanzados. En cuanto a la comercialización de las ciruelas D'Agen deshidratadas, el volumen comercializado a septiembre del 2024 de alrededor de 572 toneladas representa una disminución del 29% 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 países competidores, tales como Estados Unidos, Francia y Argentina.

Adicionalmente, en esta temporada, la compañía exportó sobre 400 toneladas de ciruelas frescas. Sin embargo, la menor calidad de la fruta fresca exportada por Chile generó un retorno 42% menor al proyectado originalmente.

Respecto de la comercialización de los productos de la Estancia Baño Nuevo, a septiembre del 2024 se enfrentó un período de menor demanda y, 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 a septiembre del 2024 de MM\$ 259, es decir un 17% 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 GPS, 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 respecto al semestre anterior, llegando a 6,4%. Sin embargo, al cierre del tercer trimestre de 2024 Megacentro presenta una vacancia de 2,2% 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 en el periodo enero-agosto de 2024 un 34% más de viajeros totales que el mismo periodo en 2019. Mientras que Chile y Perú, alcanzaron un 4% y 1% por sobre 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 2024, Santiago registró una ocupación de 68%, en comparación a 60% a septiembre de 2023 y 54% a septiembre de 2022. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 117 promedio por habitación, en comparación a US\$ 114 y US\$ 95 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 septiembre de 2024, en comparación a 46% y 46% para el mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 120 por habitación, en comparación a US\$ 136 y US\$ 117 para el mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente.

En el mercado de Santiago, la oferta de hoteles es de 207 propiedades con 16.989 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 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 septiembre de 2024 la empresa cuenta con 881 habitaciones en Chile, de las cuales el 82% se sitúan en Santiago.

Perú:

A septiembre de 2024, la ocupación del mercado de Lima fue de 59%, en comparación a 44% y 46% 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\$ 90 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, septiembre 2024). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a septiembre de 2024 asciende a 551 habitaciones.

Colombia:

A septiembre de 2024, la ocupación del mercado de Bogotá fue de 63%, en comparación a 63% y 59% observado en el mismo periodo de 2023 y 2022, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 94 promedio por habitación, en comparación a US\$ 82 y US\$ 69 para el mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente.

En el mercado de Bogotá, la oferta de hoteles es de 226 propiedades con 18.293 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 2024). A septiembre de 2024 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

Miami:

A septiembre de 2024, la ocupación hotelera en el mercado upscale de Miami fue de 77%, en comparación a 76% y 75% observado para el mismo periodo en 2023 y 2022, respectivamente. Por

su parte, la tarifa fue de US\$ 172 promedio por habitación, en comparación a US\$ 171 y US\$ 187 de los años 2023 y 2022, respectivamente (Fuente: STR, septiembre 2024).

A septiembre de 2024, la oferta de hoteles en el mercado de Miami es de 573 propiedades con más de 65.587 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 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.

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 50% de la facturación acumulada a septiembre del negocio, muestra un crecimiento constante que ha permitido la diversificación de la facturación, la que durante el año 2023 solo representó un 44% de la facturación del canal. Por otro lado los contratos spot de arriendos esporádicos y de corto período, al cierre de septiembre de 2024 se han mantenido las buenas condiciones para el negocio, debido a la reactivación continua del turismo interno, donde los viajes aéreos nacionales presentaron un alza de un 8,2% con respecto al mismo periodo del año anterior, donde además el tráfico fue un 6,9% superior al mismo periodo de 2019. Por otro lado, en el ámbito internacional los pasajeros recibidos aumentaron con respecto al de 2023 en un 23,5%, y un 2% por sobre el mismo periodo del año 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 estable, 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:

	30-09-2024 MM\$	30-09-2023 MM\$	Variación MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	9.425	10.130	(705)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(2.234)	(14.660)	12.426
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	(8.507)	(6.626)	(1.881)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	(1.317)	(11.157)	9.840
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	<u>(1.311)</u>	<u>(11.118)</u>	<u>9.807</u>

El flujo operacional del periodo enero-septiembre 2024 fue de MM\$ 9.425, que se compara negativamente con los MM\$ 10.130 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 del periodo enero-septiembre 2024 ascendió a MM\$ (2.234), que se compara con MM\$ (14.660) 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 periodo enero-septiembre 2024 ascendió a MM\$ (8.507) (versus MM\$ (6.626) en 2023). La afiliada Servicios Financieros Siemel contrató en el periodo enero-septiembre 2024 préstamos por un valor neto de MM\$ 18.652 (MM\$ 12.312 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\$ 26.112 (MM\$ 19.004 en 2023), correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buybacks por las mayores flotas de Leasing Operativo y RAC respectivamente.