

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

	31-12-2024 MM\$	31-12-2023 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	60.892	47.219	13.673	29,0
Activos no corrientes	384.812	352.331	32.481	9,2
TOTAL ACTIVOS	445.704	399.550	46.154	11,6
Deuda financiera corto plazo	26.939	44.494	(17.555)	(39,5)
Provisiones	827	808	19	2,3
Otros pasivos corrientes	32.468	27.708	4.760	17,2
Total pasivos corrientes	60.234	73.010	(12.776)	(17,5)
Deuda financiera largo plazo	81.820	22.449	59.371	264,5
Otros pasivos no corrientes	6.472	18.197	(11.725)	(64,4)
Total pasivos no corrientes	88.292	40.646	47.646	117,2
TOTAL PASIVOS	148.526	113.656	34.870	30,7
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	293.155	282.264	10.891	3,9
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	4.023	3.630	393	10,8
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	445.704	399.550	46.154	11,6

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

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 13.673. 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, a lo que se suma un aumento en los activos por impuestos corrientes de la subsidiaria Servicios Financieros Siemel, también debido al crecimiento en flota financiada a Rentas y Servicios.

Los activos no corrientes registraron un alza de MM\$ 32.481. La variación se explica mayormente por un incremento de MM\$ 21.322 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\$ 2.136 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 al resultado del ejercicio y diferencias de conversión de tipo de cambio producto de la existencia de filiales de estas empresas en el extranjero.

Al cierre de diciembre 2024 los pasivos corrientes disminuyeron en un 17,5% respecto del cierre del ejercicio 2023, equivalente a MM\$ 12.776. Esto, asociado al refinanciamiento de la deuda de la Matriz, cuyos vencimientos, que estaban en el corto plazo al cierre 2023, en su mayor parte pasaron a tener vencimientos mayores a un año. Lo anterior fue compensado parcialmente por 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\$ 47.646 (+117,2%), lo que se explica en gran parte por la redenominación de la deuda de la Matriz al largo plazo mencionada en párrafo anterior. A lo anterior se suman mayores pasivos financieros asociados al aumento de flota por parte de Servicios Financieros Siemel.

El patrimonio de la Sociedad registró a diciembre 2024 una variación positiva de 3,9% con respecto del cierre del ejercicio 2023. Destacan en esta variación los mayores resultados netos positivos por MM\$ 16.035, además de una variación positiva en otras reservas de MM\$ 5.852, asociada a ajustes de conversión ligados a subsidiarias que participan en mercados externos. Lo anterior fue parcialmente compensado por un ajuste en ejercicio 2024 de MM\$ (10.598) explicado principalmente por: MM\$ (6.545) por la liquidación de los derivados asociados al refinanciamiento de la deuda por UF 765.319,53 a nivel de Matriz que venció el 2 de diciembre de 2024; y MM\$ (4.259) provenientes de la asociada Red Megacentro.

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

Indicadores	31-12-2024	31-12-2023
Liquidez		
Liquidez corriente	1,01	0,65
Razón ácida	0,83	0,51
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	41%	64%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	59%	36%
Razón de endeudamiento (veces)	0,51	0,40

2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

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

	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023
Resultados	MM\$	MM\$
Resultado operacional	13.434	11.535
Ingresos Financieros	3.654	6.090
Gastos financieros	(5.644)	(4.849)
Otras Ganancias(Pérdidas)	566	357
Otros ingresos y gastos por función netos	(229)	(229)
Diferencia de Cambio y Reajustes	(2.193)	(951)
Gastos por Impuestos	(727)	(1.734)
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	7.674	3.822
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	16.036	13.573
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	499	470
Resultado del ejercicio	16.535	14.042
Ebitda	28.305	24.223

En el periodo enero-diciembre de 2024 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 28.305, que se compara con los MM\$ 24.223 registrados en igual periodo de 2023, alza que se explica por mejores resultados operacionales obtenidos por las subsidiarias más relevantes.

El resultado operacional del ejercicio 2024 ascendió a una ganancia de MM\$ 13.434, que se compara con la ganancia de MM\$ 11.535 registrada en igual periodo 2023. Los resultados operacionales registrados por nuestras subsidiarias en el periodo enero-diciembre 2024 son: Rentas y Servicios MM\$ 11.025 (en 2023 MM\$ 8.449), Agrícola Siemel MM\$ 1.810 (en 2023 MM\$ 2.194),

Red to Green MM\$ 901 (en 2023 MM\$ 1.449), Servicios Financieros Siemel MM\$ 2.125 (en 2023 MM\$ 473) y Valle Grande MM\$ (60), (en 2023 MM\$ (151)).

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-diciembre 2024 ascendió a MM\$ 7.674, que se compara con MM\$ 3.822 obtenidos en mismo periodo del año anterior.

A nivel de Resultado del Ejercicio, se registró una utilidad MM\$ 16.535 (en 2023 MM\$ 14.042). El aumento respecto al año anterior se debe principalmente a los mayores resultados operacionales de nuestras subsidiarías y asociadas.

Los principales indicadores financieros consolidados son los siguientes:

<u>Rentabilidad</u>	31-12-2024	31-12-2023
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad (Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	5,47%	4,81%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad (Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	3,60%	3,40%
Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 44,23	\$ 37,43

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.

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 2024 se ha seguido incrementando la ocupación de los hoteles, con mejoras importantes respecto a los años anteriores. Al cierre de diciembre 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 año anterior. En cuanto a las tarifas, se observó 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 con tendencia marginal a la baja, lo que se explica por una baja actividad económica, compensada en parte por una relativa escasez de espacios de bodegaje. 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 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. 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 donde muchos contratos están siendo prorrogados en lugar de renovados con nueva flota. 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.

Al cierre de 2024 los ingresos de Agrícola Siemel alcanzaron los MM\$ 10.335, lo cual representa un aumento de un 5% respecto de los MM\$ 9.804 de igual periodo del año anterior.

Los ingresos de la operación frutícola e industrial de Buin ascendieron a MM\$ 8.887, reflejando un aumento del 11% en comparación con el 2023. Este crecimiento se explica, principalmente, por los altos precios obtenidos en la venta de cerezas y por el incremento en la actividad de la planta de proceso de ciruelas, donde se incorporó una nueva línea de procesamiento para prestar servicios en Condición Natural.

El retorno de las exportaciones de cerezas alcanzó un total de US\$ 1,8 millones para la producción de 34,9 hectáreas durante la temporada 2023-24, lo que representa un incremento del 3,4% en comparación con la misma superficie cultivada en el periodo anterior.

Por otro lado, la operación de crianza y engorda de ganado ovino y bovino en la Estancia Baño Nuevo, junto con la elaboración y comercialización de quesos de oveja bajo la marca Boladero,

generó ingresos por MM\$ 1.448 a diciembre de 2024, lo que supone una disminución del 18% respecto al mismo periodo del año anterior. Esta caída se debe principalmente a menores ingresos por la comercialización de ovinos.

En cuanto a las ganancias operacionales consolidadas, a diciembre de 2024 se registró una utilidad de MM\$ 1.810, lo que representa una disminución del 17,5% en comparación con los MM\$ 2.194 obtenidos en el mismo periodo del año anterior.

Finalmente, el resultado del ejercicio a diciembre de 2024 alcanzó una utilidad de MM\$ 2.413, levemente inferior a los MM\$ 2.479 registrados a diciembre de 2023.

A2) Valle Grande S.A.

Al cierre de 2024 se registró una utilidad de MM\$ 74, que se compara con los MM\$ 64 registrados en igual periodo de 2023. La mayor utilidad se debe a menores gastos de administración, lo que fue parcialmente compensado por menores ingresos financieros asociados a las inversiones en renta fija, debido a la baja en las tasas de interés respecto a 2023.

Producto de la venta del campo Sauce III en el año 2021, Valle Grande cuenta hoy con una liquidez del orden de MM\$ 2.279, 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 año 2024 se registraron ingresos consolidados de MM\$ 6.991, lo que representa un aumento de 6,2% respecto al año 2023, que registró ventas por M\$ 6.581. Este aumento se explica principalmente por ventas Spot de la filial Woodtech.

Los costos consolidados del año 2024 fueron MM\$ 3.741, presentando un aumento de 16,4% respecto del año anterior, dado principalmente por los costos de venta Spot de productos de menor margen por parte de Woodtech.

Los gastos de administración y ventas consolidados del año 2024 ascendieron a MM\$ 2.313, el cual presenta un mayor gasto de 20,6% respecto del año 2023, debido principalmente a mayor gasto en servicios de terceros.

Dado lo anterior, Red To Green consolidado registró una utilidad neta de MM\$ 1.252 al 31 de diciembre de 2024, equivalente a un 6,8% mayor comparada con el año 2023, donde se registró una utilidad de M\$ 1.172. No obstante, el resultado operacional disminuyó respecto al año anterior, pero a nivel no operacional se obtuvo un mayor resultado por Diferencias de Cambio que afectó positivamente la comparación de utilidad respecto al ejercicio anterior.

C. Otras inversiones

C1) Rentas y Servicios S.A.

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

En el negocio RAC la facturación acumulada al final del cuarto trimestre aumentó un 21% con respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a MM\$ 2.910, con un aumento de la flota de un 17%, equivalente a 228 vehículos, y una ocupación que aumentó en casi 3 puntos porcentuales con respecto al promedio del año anterior, pasando de 62,5% en 2023, a 65,3% en 2024.

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) la facturación aumentó un 22% en el trimestre, equivalente a MM\$ 5.256, debido principalmente a un aumento de la flota LOP de 18%.

Las ventas totales durante el año aumentaron un 24% (MM\$ 10.850), mismo aumento que los costos de explotación, que alcanzaron MM\$ 7.614. Este incremento 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, éstos alcanzaron MM\$ 4.406, lo que representa un aumento del 18% con respecto al mismo periodo de 2023, cuando fueron de MM\$ 3.745. Este mayor gasto se debe principalmente a mayor pago de comisiones por venta a través de canales de terceros, y mayores gastos de publicidad y marketing.

El resultado no operacional alcanzó una pérdida de MM\$ 4.415, MM\$ 881 más negativo que el año anterior, principalmente debido a que se registraron mayores costos de financiamientos de flota por MM\$ 984, asociados al crecimiento de ésta.

Al cierre de diciembre 2024 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 4.792, lo que representa un aumento de MM\$ 1.222 con respecto a la utilidad del mismo periodo del año 2023 (MM\$ 3.566).

4.1 Automotora R&S S.A.:

El negocio de Automotora R&S corresponde a la venta de flota de vehículos usados que Rentas y Servicios 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 obtuvo una utilidad neta acumulada a diciembre del 2024 por MM\$ 1.683, resultado que se compara positivamente con el año anterior, donde se obtuvo una utilidad por MM\$ 1.122.

C2) Redmegacentro S.A.

Durante 2024, los Ingresos aumentaron un 1,7% respecto al año anterior, impulsados por la estabilización de centros en maduración, y por otra parte por la incorporación de nuevos clientes a mejores condiciones que en 2023.

A nivel de utilidad, a diciembre la sociedad registró MM\$ 31.212, mayor al año anterior, donde la utilidad fue de MM\$ 29.929. El alza se explica principalmente por la mejora en los resultados operacionales de la compañía por el aumento en el valor razonable de las propiedades de inversión por MM\$ 46.446. Lo anterior, compensado parcialmente por una pérdida de MM\$ 12.899 a nivel no operacional, la que se debe en gran parte por la desconsolidación de la filial Megafrío que pasó a

estar definida como Activo Disponible para la Venta, lo que se va a revertir al momento de la ejecución de la venta.

Los m² arrendables al cierre de 2024 totalizaron 1.919.814 m², que significó un aumento de 3,1% comparado al cierre del año 2023, explicado principalmente por:

- Rentas Chile: Entrada de MC Recoleta y expansiones en MC San Pedro II (edificio 2) y MC Marathon. La ocupación promedio para el 2024 de Rentas Industriales Chile fue de un 97,3%.
- Rentas Perú: expansiones de MC Industriales Sur.

La ocupación promedio consolidada alcanzo 93,9% en 2024, disminuyendo 1,34 puntos porcentuales respecto al año anterior (95,3%).

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 31 de diciembre de 2024, la empresa registró ingresos por ventas por MM\$ 38.547, lo que representa un aumento del 44% con respecto al 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 70% y M\$ 115 respectivamente, en comparación a 61% y M\$ 100 del año anterior.

A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 24.190. La distribución del resultado operacional por país fue: Chile MM\$ 13.592; Perú MM\$ 5.817; Estados Unidos MM\$ 3.214; y Colombia MM\$ 1.567. El resultado operacional es un 59% mayor al del año 2023, donde

la diferencia se explica por un aumento de la ganancia bruta en un 50%, la cual es parcialmente compensada por (i) una disminución de 22% en la línea otros ingresos, correspondiente principalmente a un menor reajuste de las propiedades de inversión, y (ii) un aumento en los gastos de administración de 6%, explicado principalmente por un aumento en los fees pagados a Accor, y comisiones de agencias de viaje y que, a su vez, fueron compensados por un ingreso de MM\$ 2.466 producto de una renegociación de los contratos de administración hotelera con Accor.

Con respecto al resultado no operacional, se registraron principalmente costos financieros por MM\$ 12.457, en comparación a MM\$ 12.086 del año anterior. En la cuenta de resultado por unidades reajustables, correspondiente al reajuste de los créditos en UF, ascendió a una pérdida de MM\$ 5.353, en comparación a la pérdida de MM\$ 4.462 del año anterior. Las diferencias de cambio, por otro lado, ascendieron a una pérdida de MM\$ 992, en comparación a MM\$ 217 del año 2023.

Con todo lo anterior, y en términos de resultado final, se obtuvo una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 3.112, comparado con una pérdida de MM\$ 1.447 del año 2023.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Agrícola Siemel Ltda.

A lo largo de 2024, Agrícola Siemel Ltda. enfrentó importantes desafíos productivos y comerciales en sus operaciones frutícolas y ganaderas.

En la producción de cerezas, se presentaron eventos climáticos inesperados, tales como una reducción en las horas de frío invernal y precipitaciones de 33 milímetros una semana antes del inicio de la cosecha 2023-24. Estos factores afectaron la cantidad de cerezas exportables, particularmente en las variedades tempranas, como Royal Dawn y, en menor medida, Santana. No obstante, una eficiente logística permitió entregar la fruta en buenas condiciones, accediendo así a precios superiores a los esperados, lo que explica en gran parte el incremento en los ingresos de la compañía.

En cuanto a la producción de ciruelas deshidratadas, la cosecha 2024 alcanzó un volumen estimado de 2,4 millones de kilos equivalentes a seco. Sin embargo, se observaron calibres menores a lo esperado debido a una menor concentración de azúcares (grados Brix). La comercialización de

ciruelas D'Agen deshidratadas registró un volumen de 2.043 toneladas a diciembre de 2024, lo que representa un aumento del 62% respecto al año anterior. A nivel global, el mercado de ciruelas deshidratadas experimentó una caída en los precios de aproximadamente US\$ 1 por kilo debido a la recuperación de la producción en países competidores como Estados Unidos, Francia y Argentina.

Adicionalmente, la compañía exportó más de 400 toneladas de ciruelas frescas durante la temporada, obteniendo un retorno un 42% menor al proyectado. Esta caída se debe principalmente al bajo desempeño del producto en el mercado chino, resultado de una deficiente calidad de la fruta, caracterizada por una menor concentración de azúcares.

En lo que respecta a la comercialización de los productos de la Estancia Baño Nuevo, el mercado de ovinos registró una menor demanda, lo que se tradujo en una reducción de los volúmenes de venta a diciembre de 2024. En contraste, la comercialización de los quesos Boladero continuó su tendencia al alza, alcanzando ingresos de MM\$ 366, un 17% por sobre el 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 8.900 arrendatarios.

Según indica Colliers, el mercado de arriendo de Centros de Bodegaje en la Región Metropolitana durante el segundo semestre de 2024, se registró una disminución de la vacancia de bodegas respecto al primer semestre, llegando a 5,7%. Por otra parte, al cierre de 2024 Megacentro presenta una vacancia de 2,7% en sus bodegas del negocio industrial BTS y Flex.

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. 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 post pandemia, ya que alcanzó en el periodo

enero-diciembre de 2024 un 36% más de viajeros totales que el mismo periodo en 2019. Mientras que Chile y Perú, alcanzaron un 8% y 3% 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 diciembre de 2024, Santiago registró una ocupación de 69%, en comparación a 62% a diciembre de 2023 y 56% a diciembre de 2022. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 119 promedio por habitación, en comparación a US\$ 118 y US\$ 100 del mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente.

Por otro lado, en el mercado de Valparaíso se registró una ocupación de 48% a diciembre de 2024, en comparación a 47% y 48% para el mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 123 por habitación, en comparación a US\$ 138 y US\$ 120 para el mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente.

En el mercado de Santiago, la oferta de hoteles es de 208 propiedades con 17.049 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 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 diciembre de 2024 la empresa cuenta con 881 habitaciones en Chile, de las cuales el 82% se sitúan en Santiago.

Perú:

A diciembre de 2024, la ocupación del mercado de Lima fue de 60%, en comparación a 46% y 47% para el mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 111 promedio por habitación, en comparación a US\$ 98 y US\$ 93 de los años 2023 y 2022, respectivamente.

En el mercado de Lima, la oferta de hoteles es de 136 propiedades con 13.356 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 2024). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a diciembre de 2024 asciende a 548 habitaciones.

Colombia:

A diciembre de 2024, la ocupación del mercado de Bogotá fue de 63%, en comparación a 63% y 61% observado en el mismo periodo de 2023 y 2022, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 91 promedio por habitación, en comparación a US\$ 85 y US\$ 70 para el mismo periodo de los años 2023 y 2022, respectivamente.

En el mercado de Bogotá, la oferta de hoteles es de 229 propiedades con 18.481 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 2024). A diciembre de 2024 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

Miami:

A diciembre 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\$ 171 promedio por habitación, en comparación a US\$ 169 y US\$ 184 de los años 2023 y 2022, respectivamente (Fuente: STR, diciembre 2024).

A diciembre de 2024, la oferta de hoteles en el mercado de Miami es de 574 propiedades con más de 65.486 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 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, que representa aproximadamente un 39% de la facturación acumulada a diciembre. Por otro lado, los contratos spot de arriendos esporádicos y de corto período, al cierre de diciembre 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 7,7% con respecto al mismo periodo del año anterior, donde además el tráfico fue un 9,1% superior al mismo periodo de 2019. Por otro lado, en el ámbito internacional los pasajeros recibidos aumentaron con respecto al de 2023 en un 21,3%, y un 6,5% 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 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:

	31-12-2024 MM\$	31-12-2023 MM\$	Variación MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	10.234	5.593	4.640
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(3.218)	(16.066)	12.848
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	(5.448)	1.725	(7.173)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	1.567	(8.748)	10.315
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	1.592	(8.715)	10.307

El flujo operacional del ejercicio 2024 fue de MM\$ 10.234, que se compara positivamente con los MM\$ 5.593 registrados en igual periodo de 2023. Esta variación es producto principalmente del mayor flujo operativo de la afiliada Rentas y Servicios asociados a los crecimientos de los negocios RAC y Leasing Operativo.

El flujo de inversión del ejercicio 2024 ascendió a MM\$ (3.218), que se compara con MM\$ (16.066) 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 ejercicio 2024 ascendió a MM\$ (5.448) (versus MM\$ 1.725 en 2023). La afiliada Servicios Financieros Siemel contrató en el periodo enero-diciembre 2024 préstamos por un valor neto de MM\$ 29.373 (MM\$ 22.919 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\$ 33.896 (MM\$ 26.884 en 2023), correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buybacks por las mayores flotas de Leasing Operativo y RAC respectivamente.