

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

	31-03-2025 MM\$	31-12-2024 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	63.242	60.892	2.350	3,9
Activos no corrientes	406.129	384.812	21.317	5,5
TOTAL ACTIVOS	469.371	445.704	23.667	5,3
Deuda financiera corto plazo	30.439	26.939	3.499	13,0
Provisiones	1.236	827	409	49,5
Otros pasivos corrientes	24.617	32.468	(7.850)	(24,2)
Total pasivos corrientes	56.292	60.234	(3.942)	(6,5)
Deuda financiera largo plazo	105.720	81.820	23.900	29,2
Otros pasivos no corrientes	3.719	6.472	(2.753)	(42,5)
Total pasivos no corrientes	109.438	88.292	21.146	24,0
TOTAL PASIVOS	165.730	148.526	17.204	11,6
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	299.582	293.155	6.428	2,2
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	4.058	4.023	35	0,9
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	469.371	445.704	23.667	5,3

Las variaciones presentadas dentro del activo entre el 31 de diciembre de 2024 y el 31 de marzo de 2025 se explican de la siguiente manera:

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 2.350. En esta variación destaca principalmente un aumento en el efectivo y equivalentes a nivel de la Matriz producto de los dividendos de las inversiones financieras en acciones y fondos de inversión privados.

Los activos no corrientes registraron un alza de MM\$ 21.317. La variación se explica mayormente por un incremento en la cuenta de inversiones en empresas relacionadas de la Matriz, producto de la adquisición del 4,47% de participación de la asociada RedMegacentro concretada en enero 2025.

Al cierre de marzo 2025 los pasivos corrientes disminuyeron en un 6,5% respecto al cierre del ejercicio 2024. Lo anterior explicado principalmente por una disminución de 4.854 MM\$ en la subsidiaria Servicios Financieros Siemel, que durante el primer trimestre de 2025 disminuyó cuentas por pagar corrientes relacionadas con compras de vehículos, toda vez que dichos desembolsos fueron financiados con deuda financiera de largo plazo.

Los pasivos no corrientes totales aumentaron en 24%, lo que se explica en gran parte por el aumento de deuda de largo plazo en la Matriz producto de la adquisición de la participación en RedMegacentro. A lo anterior se suma el aumento de la deuda financiera no corriente en la subsidiaria Servicios Financieros Siemel por la compra de nueva flota de vehículos señalado previamente.

El patrimonio de la Sociedad registró a marzo 2025 una variación positiva del 2,2% producto de los resultados positivos del primer trimestre 2025 en las subsidiarias y asociadas de Inversiones Siemel.

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

<u>Indicadores</u>	31-03-2025	31-12-2024
Liquidez		
Liquidez corriente	1,12	1,01
Razón ácida	0,93	0,83
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	34%	41%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	66%	59%
Razón de endeudamiento (veces)	0,55	0,51

2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

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

	01-01-2025 31-03-2025	01-01-2024 31-03-2024
Resultados	MM\$	MM\$
Resultado operacional	5.021	3.318
Ingresos Financieros	2.018	2.775
Gastos financieros	(2.651)	(1.374)
Otras Ganancias(Pérdidas)	83	188
Otros ingresos y gastos por función netos	(65)	(58)
Diferencia de Cambio y Reajustes	(917)	187
Gastos por Impuestos	(798)	(735)
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	1.647	3.075
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	4.339	7.317
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(1)	59
Resultado del ejercicio	4.338	7.376
Ebitda	9.761	6.785

En el periodo enero-marzo de 2025 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 9.761, que se compara favorablemente con los MM\$ 6.785 registrados en igual periodo de 2024, alza que se explica por mejores resultados operacionales obtenidos por las subsidiarias más relevantes.

El resultado operacional del primer trimestre 2025 ascendió a una ganancia de MM\$ 5.021, que se compara con la ganancia de MM\$ 3.318 registrada en igual periodo 2024. Los resultados operacionales registrados por nuestras subsidiarias en el periodo enero-marzo 2025 son: Rentas y Servicios MM\$ 3.890 (en 2024 MM\$ 3.012), Agrícola Siemel MM\$ 955 (en 2024 MM\$ 124), Red to Green MM\$ 37 (en 2024 MM\$ 125), Servicios Financieros Siemel MM\$ 805 (en 2024 MM\$ 364) y Valle Grande MM\$ (0,5), (en 2024 MM\$ (18)).

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-marzo 2025 ascendió a MM\$ 1.647, que se compara con MM\$ 3.075 obtenidos en mismo periodo del año anterior.

A nivel de Resultado del Ejercicio, se registró una utilidad MM\$ 4.338 (en 2024 MM\$ 7.376). La disminución respecto al año anterior se debe a mayores gastos financieros y menor ganancia en asociadas, parcialmente compensado por los mayores resultados operacionales de nuestras subsidiarías.

Los principales indicadores financieros consolidados son los siguientes:

Rentabilidad	31-03-2025	31-03-2024
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad (Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	3,54%	5,34%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad (Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	2,26%	3,80%
Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 29,22	\$ 43,66

3) FACTORES DE RIESGO

Considerando la diversificación de las inversiones de la Sociedad, sus riesgos están asociados a la evolución que experimentan los negocios y mercados en los que participa en conjunto con sus subsidiarias y asociadas. Una parte del activo de Inversiones Siemel se encuentra en instrumentos financieros de renta fija, 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 adoptado 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 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 2025 se ha seguido incrementando la ocupación de los hoteles, con mejoras importantes respecto a los años anteriores. Al cierre de marzo 2025, se

encuentran operando normalmente todos los hoteles de nuestra asociada A3 Property Investments, registrando mayores ocupaciones en Chile, Perú y Colombia mientras que para Estados Unidos se registró una ocupación similar al año anterior. En cuanto a las tarifas, se observó una recuperación en todos los países en que se opera.

En la renta inmobiliaria industrial (RedMegacentro), la ocupación se ha comportado 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 generado por una menor actividad o por alzas de precios en algunos de los productos comercializados por la agrícola.

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 turismo. El segmento de RAC fue duramente afectado por la crisis del Covid-19 dada la brusca baja del turismo y viajeros de negocios a contar de mediados de marzo de 2020. Al primer trimestre de 2025 se ha mantenido la 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, a la espera de mejores condiciones que permitan ir normalizando la actividad comercial.

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

4) RESULTADOS CONSOLIDADOS DE LAS PRINCIPALES EMPRESAS AFILIADAS Y ASOCIADAS

A. Sector agroindustrial

A1) Agrícola Siemel Ltda.

Al cierre de marzo de 2025, los ingresos de Agrícola Siemel Ltda. alcanzaron los MM\$ 2.685, lo que representa un incremento del 71% respecto a los MM\$ 1.570 obtenidos en el mismo periodo del año anterior.

Los ingresos de la operación frutícola e industrial de Buin ascendieron a MM\$ 1.985, reflejando un aumento del 53% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este crecimiento se explica, principalmente, por los mínimos garantizados negociados, y recibidos en forma anticipada, por la exportación de cerezas.

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\$ 700 a marzo de 2025, lo que supone un aumento del 156% respecto al mismo periodo del año anterior. Esta alza se debe principalmente a mayores ingresos por la comercialización de ovinos vivos, que se realiza principalmente el primer trimestre, operación que se privilegió este año respecto a la venta de los ovinos congelados, que se realiza en forma más distribuida a lo largo del año.

En cuanto a las ganancias operacionales consolidadas, a marzo de 2025 se registró una utilidad de MM\$ 955, en comparación con los MM\$ 124 obtenidos en el mismo periodo del año anterior.

Finalmente, el resultado del ejercicio a marzo de 2025 alcanzó una utilidad de MM\$ 830, un 204% superior a los MM\$ 273 registrados a marzo de 2024.

A2) Valle Grande S.A.

Al cierre marzo 2025 se registró una utilidad de MM\$ 29, que se compara con los MM\$ 20 registrados en igual periodo de 2024. La mayor utilidad se debe a menores gastos de administración y mayores ingresos financieros asociados a las inversiones en renta fija.

Producto de la venta del campo Sauce III en el año 2021, Valle Grande cuenta hoy con una liquidez del orden de MM\$ 2.520, 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 trimestre del año 2025 se registraron ingresos consolidados acumulados por MM\$ 1.425, lo que representa una disminución del 18,2% respecto al año 2024, que registró ventas por MM\$ 1.744, Esta disminución se explica principalmente por menor venta Spot de Woodtech.

Los costos consolidados al término del primer trimestre del año 2025 ascienden a MM\$ 811, presentando una disminución del 30,2% respecto del año anterior, dado principalmente por menor costo de venta de la filial Woodtech.

Los gastos de administración y ventas consolidados al primer trimestre del año 2025 ascienden a MM\$ 576, el cual presenta un mayor gasto de 28,2% respecto del año 2024, debido principalmente a mayor gasto en servicios de terceros.

Dado lo anterior, Red To Green consolidado presenta una pérdida neta de MM\$ 2 al 31 de marzo de 2025, que se compara con la utilidad de MM\$ 147 al mismo periodo del año anterior.

C. Otras inversiones

C1) Rentas y Servicios S.A.

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

En el negocio RAC la facturación acumulada al final del primer trimestre aumentó un 16% con respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a MM\$ 713, con un aumento de la flota de un 15,5%, equivalente a 237 vehículos y una ocupación que aumentó en 3,5 puntos porcentuales con respecto al promedio del mismo periodo del año anterior (68,9% vs 72,4%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) la facturación aumentó un 24%, equivalente a MM\$ 1.625, debido principalmente a un aumento de la flota LOP de 20,5%.

Al cierre de marzo 2025 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 1.532 lo que representa una disminución de MM\$ 44 con respecto a la utilidad del mismo periodo del año 2024 (MM\$ 1.575).

Las ventas totales durante el año aumentaron un 16% (MM\$ 2.180), mientras que los costos de explotación aumentaron un 11% (MM\$ 1.115). 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, cobros de Tag, costos de permisos de circulación, y remuneraciones.

En relación con los gastos de administración y ventas, estos alcanzaron MM\$ 1.185, un aumento del 29% con respecto al mismo periodo de 2024, cuando fueron de MM\$ 918. Este mayor gasto se debe principalmente a mayores gastos de publicidad y marketing, y mayor gasto en asesorías.

El resultado no operacional alcanzó una pérdida de MM\$ 1.446, MM\$ 1.093 más negativo que al mismo periodo del año anterior, principalmente debido a que se registraron mayores costos de financiamientos de flota por MM\$ 579 y una mayor corrección monetaria por MM\$ 274.

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 vehículos usados. El margen en la venta de flota depende del estado en que las unidades terminan estos contratos de leasing y del dinamismo del mercado de autos usados.

Automotora R&S S.A. obtuvo una utilidad neta acumulada a marzo del 2025 por MM\$ 593, resultado que se compara positivamente con el mismo periodo del año anterior donde se obtuvo una utilidad por MM\$ 333.

C2) RedMegacentro S.A.

Durante el primer trimestre de 2025, los ingresos alcanzaron MM\$ 48.071, lo que representa una disminución del 7,0% respecto al mismo periodo de 2024, explicado principalmente por la desconsolidación y venta de las filiales logísticas.

El costo de venta y gastos de administración disminuyeron MM\$ 5.790 millones, un 27% respecto al mismo periodo de 2024, explicado también por la desconsolidación de los negocios logísticos.

Los otros ingresos por función del primer trimestre aumentaron MM\$ 741, representando un incremento de 5,84% con respecto al año anterior, lo que se explica principalmente por un mayor valor de las propiedades de inversión, impulsado por una inflación más alta en este trimestre en comparación con la del año anterior.

Durante el primer trimestre de 2025, los ingresos financieros aumentaron en CLP\$ 1.500 millones en comparación con el primer trimestre 2024, impulsados por la utilidad generada por el derivado asociado a la deuda de Megacentro Miramar. En tanto los costos Financieros se mantuvieron relativamente restables respecto al mismo trimestre del año anterior, de acuerdo con el pago habitual de las obligaciones financieras de la compañía.

En el primer trimestre de 2025 se evidenció una pérdida de MM\$ 3.076 en el rubro de otras ganancias (pérdidas), como consecuencia de la venta de las filiales logísticas. No obstante, este impacto fue mitigado parcialmente por la ganancia derivada de la venta de Torremayor Los Trapenses.

El gasto por unidad de reajustes alcanzó una pérdida de MM\$ 13.639, un 66,34% mayor que el mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por una variación de la UF mayor al periodo comparable.

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, en establecimientos propios o de terceros, de los negocios de hotelería, turismo, restaurante, *apart hotel* y otros fines. Su portafolio cuenta con 10 hoteles, de los cuales 4 se encuentran en Chile, 3 en Perú, 2 en Colombia y 1 en Estados Unidos.

Al 31 de marzo de 2025, la empresa registró ingresos por ventas de MM\$ 10.866 lo que representa un aumento de 18% con respecto al mismo periodo del año 2024, producto de 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 71% y M\$ 128 respectivamente, en comparación a 66% y M\$ 119 del mismo periodo del año anterior.

A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 6.764. La distribución del resultado operacional por país fue: Chile MM\$ 3.868; Estados Unidos MM\$ 1.895; Perú MM\$ 815; y Colombia MM\$ 186. El resultado operacional es un 47% mayor al del mismo periodo del año 2024, donde la diferencia se explica por un aumento de la ganancia bruta en un 20% y un aumento de 56% en la línea otros ingresos, correspondiente principalmente a un mayor reajuste de las propiedades de inversión. Esto es parcialmente compensado por un aumento en los gastos de administración en un 5%, 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\$ -2.757, en comparación a MM\$ -3.118 del mismo periodo del año anterior. La disminución se explica por el refinanciamiento de créditos durante el 2024 y 2025 con menores tasas de interés.

La cuenta de resultado por unidades reajustables, correspondiente al reajuste de los créditos en UF, ascendió a MM\$ -1.594, en comparación a MM\$ -993 del mismo periodo del año pasado. Esta diferencia se explica principalmente por una mayor variación de la UF en comparación al mismo

período del año anterior. Las diferencias de cambio, por otro lado, ascendieron a MM\$ 660 en comparación a MM\$ -52 del mismo periodo del año anterior.

Con todo lo anterior, y en términos de resultado final, se obtuvo una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 2.302, comparado con una ganancia de MM\$ 294 del mismo periodo del año anterior.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Agrícola Siemel Ltda.

El primer trimestre del 2025 se mantuvieron los desafíos en los ámbitos productivos y comerciales, de las operaciones frutícolas y ganaderas de la compañía.

En la producción de cerezas a nivel nacional, el alto volumen exportado y el adelanto de la fecha del año nuevo chino respecto al período anterior, implicaron una baja importante en el precio tranzado, lo que debiera redundar en una liquidación menor a la presupuestada y que se deberá reflejar en el mes de mayo.

En cuanto a la producción de ciruelas deshidratadas, la cosecha 2025 alcanzó un volumen estimado de 2.241 toneladas de materia prima equivalentes a seco y un calibre promedio de 75 unidades por libra, lo que significa una mejora considerable respecto al calibre del año anterior, debido principalmente al manejo y poda realizados el pasado invierno. Los despachos de ciruelas D'Agen deshidratadas registraron un volumen de 197 toneladas a marzo de 2025, lo que representa una disminución del 38% respecto al año anterior, producto al menor stock de enlace. A nivel global, el mercado de ciruelas deshidratadas ha experimentado alzas en los precios respecto del año pasado, de un 25% para calibres grandes y entre 5% y 10% para calibres pequeños, debido a una mayor demanda tanto en Europa como en China, nuestros principales mercados.

Adicionalmente, la compañía destinó para ciruelas frescas alrededor de 136 toneladas, cuya liquidación se recibirá a fines del primer semestre.

En lo que respecta a la comercialización de los productos de la Estancia Baño Nuevo, la estrategia de orientar la venta al mercado de ovinos vivos por sobre los congelados, implicó ingresos por MM\$ 422, muy superiores a los MM\$96 del primer trimestre del 2024. Por otro lado, en los quesos se llevó a cabo una importante alza en los precios, con el objetivo de equipararse con la competencia, lo que implicó una disminución en el volumen comercializado durante el primer trimestre, lo que

debería normalizarse a lo largo del año. En el caso de los bovinos, esta temporada se logró comercializar animales terminados de 450 kg. vs 370 kg. de temporadas anteriores, lo que implica una mejora en el margen de esa línea de negocio.

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 primer trimestre de 2025, registró una disminución de la vacancia de bodegas respecto a períodos anteriores, llegando a 5,7%. Por su parte, 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 opera, a través de sus activos hoteleros, en cuatro mercados: Chile, Perú, Colombia y Estados Unidos. La recuperación postpandemia, el desarrollo de la industria y la dinámica competitiva es específica en cada uno de estos países, e influye en el desempeño de la compañía. Por ejemplo, una parte importante de la demanda se genera por los viajeros de vuelos nacionales e internacionales. En este sentido, de aquellos mercados en los que participa A3, Colombia es el que se ha recuperado más rápido, ya que alcanzó en el periodo enero-marzo de 2025 un 41% más de viajeros totales que el mismo periodo en 2019. Mientras que Chile y Perú, alcanzaron un 9% y 10% 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 marzo de 2025, Santiago registró una ocupación de 68%, en comparación a 63% a marzo de 2024 y 59% a marzo de 2023. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 131 promedio por habitación, en comparación a US\$ 115 y US\$ 118 del mismo periodo de los años 2024 y 2023, respectivamente.

Por otro lado, en el mercado de Valparaíso se registró una ocupación de 64% a marzo de 2025, en comparación a 56% y 61% para el mismo periodo de los años 2024 y 2023, respectivamente. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 142 por habitación, en comparación a US\$ 129 y US\$ 149 para el mismo periodo de los años 2024 y 2023, respectivamente.

En el mercado de Santiago, la oferta de hoteles es de 208 propiedades con 17.073 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 2025), ofreciendo a turistas recreacionales y corporativos una gran variedad en la oferta. Además, este mercado cuenta con la presencia de las principales cadenas hoteleras del mundo. A marzo de 2025 la empresa cuenta con 879 habitaciones en Chile, de las cuales el 82% se sitúan en Santiago.

Perú:

A marzo de 2025, la ocupación del mercado de Lima fue de 56%, en comparación a 52% y 36% para el mismo periodo de los años 2024 y 2023, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 110 promedio por habitación, en comparación a US\$ 99 y US\$ 95 de los años 2024 y 2023, respectivamente.

En el mercado de Lima, la oferta de hoteles es de 135 propiedades con 13.221 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 2025). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a marzo de 2025 asciende a 549 habitaciones.

Colombia:

A marzo de 2025, la ocupación del mercado de Bogotá fue de 60%, en comparación a 58% y 63% observado en el mismo periodo de 2024 y 2023, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 97 promedio por habitación, en comparación a US\$ 95 y US\$ 79 para el mismo periodo de los años 2024 y 2023, respectivamente.

En el mercado de Bogotá, la oferta de hoteles es de 230 propiedades con 18.417 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 2025). A marzo de 2025 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

Miami:

A marzo de 2025, la ocupación hotelera en el mercado upscale de Miami fue de 84%, en comparación a 84% y 82% observado para el mismo periodo en 2024 y 2023, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 212 promedio por habitación, en comparación a US\$ 211 y US\$ 207 de los años 2024 y 2023, respectivamente (Fuente: STR, marzo 2025).

A marzo de 2025, la oferta de hoteles en el mercado de Miami es de 576 propiedades con más de 65.273 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 2025). Miami posee un mercado consolidado, donde las principales cadenas del mundo mantienen activos relevantes. Esto lo hace 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 46% de la facturación acumulada a marzo del negocio. Por otro lado, los contratos spot de arriendos esporádicos y de corto período, han mantenido al cierre de marzo de 2025 buenas condiciones, debido a la consolidación del turismo interno y un aumento del turismo extranjero, donde los viajes aéreos nacionales presentaron un alza de un 1,0%, y los viajes aéreos internacionales con destino nacional presentaron un alza de un 13,4% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Respecto del resultado para los contratos de Leasing Operativo de mediano y largo plazo, es decir, arriendos a empresas donde se pacta condición de uso por plazos superiores a un año, 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:

	31-03-2025 MM\$	31-03-2024 MM\$	Variación MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	756	4.715	(3.959)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(19.122)	(1.018)	(18.104)
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	20.938	(2.661)	23.599
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	2.572	1.036	1.536
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	2.568	1.054	1.514

El flujo operacional del ejercicio 2024 fue de MM\$ 756, menor a los MM\$ 4.715 registrados en igual periodo de 2024. Esta variación es producto principalmente de la adquisición de nueva flota por parte de Rentas y Servicios asociado al importante crecimiento de la compañía.

El flujo de inversión del ejercicio 2025 ascendió a MM\$ (19.122), que se compara con MM\$ (1.018) registrados en igual periodo 2024. La variación negativa se debe al desembolso en 2025 por la compra de la participación del 4,47% de la asociada RedMegacentro.

El flujo por actividades de financiamiento del ejercicio 2024 ascendió a MM\$ 20.938 (versus MM\$ (2.661) en 2024). Gran parte del incremento es producto de la deuda adquirida a nivel de la Matriz para la adquisición ya mencionada de RedMegacentro. A lo anterior se suman créditos obtenidos por la subsidiaría Servicios Financieros Siemel para la compra de nueva flota automotriz durante el primer trimestre.