

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	30-06-2025 MM\$	31-12-2024 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	65.154	60.892	4.262	7,0
Activos no corrientes	417.903	384.812	33.091	8,6
TOTAL ACTIVOS	483.057	445.704	37.353	8,4
Deuda financiera corto plazo	30.360	26.939	3.420	12,7
Provisiones	673	827	(154)	(18,6)
Otros pasivos corrientes	33.186	32.468	718	2,2
Total pasivos corrientes	64.219	60.234	3.985	6,6
Deuda financiera largo plazo	104.955	81.820	23.136	28,3
Otros pasivos no corrientes	3.333	6.472	(3.139)	(48,5)
Total pasivos no corrientes	108.289	88.292	19.997	22,6
TOTAL PASIVOS	172.508	148.526	23.982	16,1
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	306.506	293.155	13.351	4,6
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	4.043	4.023	20	0,5
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	483.057	445.704	37.353	8,4

Las variaciones presentadas dentro del activo entre el 31 de diciembre de 2024 y el 30 de junio de 2025 se explican de la siguiente manera.

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 4.262. En esta variación destaca principalmente un aumento en los deudores comerciales de la subsidiaria Rentas y Servicios y un aumento en las cuentas por cobrar a entidades relacionadas a nivel de la Matriz por préstamo a la asociada indirecta Inversiones Perú.

Los activos no corrientes registraron un alza de MM\$ 33.091. 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.

En menor medida también destaca el aumento en el rubro propiedad planta y equipos de la subsidiaria Rentas y Servicios producto del crecimiento en la flota de vehículos.

Al cierre de junio 2025, los pasivos corrientes aumentaron en un 6,6% respecto al cierre del ejercicio 2024. Lo anterior explicado principalmente por un aumento de 5.675 MM\$ en la subsidiaria Servicios Financieros Siemel, que durante el primer semestre de 2025 aumentó las cuentas por pagar corrientes asociadas al financiamiento del crecimiento en la flota de vehículos de la subsidiaria Rentas y Servicios.

Los pasivos no corrientes totales aumentaron en 22,6%, 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 controladora de la Sociedad registró a junio 2025 una variación positiva de 4,6%, producto de los resultados positivos del primer semestre 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>	30-06-2025	31-12-2024
Liquidez		
Liquidez corriente	1,01	1,01
Razón ácida	0,85	0,83
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	37%	41%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	63%	59%
Razón de endeudamiento (veces)	0,56	0,51

2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

A continuación, se presenta el estado de resultados consolidado de la sociedad.

	01-01-2025 30-06-2025	01-01-2024 30-06-2024
<u>Resultados</u>	MM\$	MM\$
Resultado operacional	8.523	6.908
Ingresos Financieros	2.709	3.482
Gastos financieros	(5.130)	(2.798)
Otras Ganancias(Pérdidas)	1.501	355
Otros ingresos y gastos por función netos	(128)	(121)
Diferencia de Cambio y Reajustes	(1.388)	(603)
Gastos por Impuestos	(1.991)	(816)
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	1.974	1.921
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	6.123	8.199
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(53)	128
Resultado del ejercicio	6.070	8.327
Ebitda	18.533	13.901

En el periodo enero-junio de 2025 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 18.533, que se compara favorablemente con los MM\$ 13.901 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 semestre 2025 ascendió a una ganancia de MM\$ 8.523, que se compara con la ganancia de MM\$ 6.908 registrada en igual periodo de 2024. Los resultados operacionales registrados por nuestras subsidiarias en el periodo enero-junio 2025 son: Rentas y Servicios MM\$ 7.023 (en 2024 MM\$ 5.450), Agrícola Siemel MM\$ 1.486 (en 2024 MM\$ 124), Red to Green MM\$ (85) (en 2024 MM\$ 386), Servicios Financieros Siemel MM\$ 1.655 (en 2024 MM\$ 811) y Valle Grande MM\$ (18) (en 2024 MM\$ (19)).

Cabe mencionar que dentro de las inversiones que mantiene la Matriz están las participaciones accionarias en 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-junio 2025 ascendió a MM\$ 1.974, que se compara con MM\$ 1.921 obtenidos en el mismo periodo del año anterior.

A nivel de Resultado del Ejercicio, se registró una utilidad de MM\$ 6.070 (en 2024 MM\$ 8.327). La disminución respecto al año anterior se debió principalmente a mayores gastos financieros y menores ingresos financieros. A lo anterior se suma una diferencia de cambio a nivel de matriz desfavorable respecto al 2024.

Los principales indicadores financieros consolidados son los siguientes:

<u>Rentabilidad</u>	30-06-2025	30-06-2024
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad (Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	3,75%	3,71%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad (Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	2,38%	2,62%
Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 31,71	\$ 30,17

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 y variable. 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 volatilidad de los retornos percibidos por la inversión. Como medida de mitigación, Inversiones Siemel ha adoptado una política de inversiones diversificada entre distintos tipos de activos financieros, sectores y regiones.

Además, 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 otra 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 de negocios. Durante 2025 se ha seguido incrementando la ocupación de los hoteles, con mejoras importantes respecto a los años anteriores. Al cierre de junio 2025, se

encuentran operando normalmente todos los hoteles de nuestra asociada A3 Property Investments, registrando mayores ocupaciones en Chile, 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 todos los países en que se opera.

En la renta inmobiliaria industrial (RedMegacentro), la ocupación se ha comportado de forma muy estable, manteniendo sus altos niveles observados en los últimos años. 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.

En el rubro agroindustrial (Agrícola Siemel), 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.

Por otra parte, en el negocio de Rent a Car (RAC) y Leasing Operativo de vehículos (Rentas y Servicios), los riesgos están asociados tanto al ciclo económico como al flujo de pasajeros 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 marzo de 2020. Al primer semestre de 2025 se ha mantenido la recuperación en las tasas de ocupación, aumentando de forma consistente en los últimos ejercicios. 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, ya 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 ser 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 junio de 2025, los ingresos de Agrícola Siemel Ltda. alcanzaron los MM\$ 7.446, lo que representa un incremento del 39% respecto a los MM\$ 5.374 obtenidos en el mismo periodo del año anterior.

Los ingresos de la operación frutícola e industrial de Buin ascendieron a MM\$ 5.928, reflejando un aumento del 28% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este crecimiento se explica, principalmente, por el mayor precio en el mercado internacional y el efecto positivo en ingresos, del mayor calibre de las ciruelas deshidratadas.

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\$ 1.519 a junio de 2025, lo que supone un aumento del 105% 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, la que se desarrolla de forma distribuida a lo largo del año, y a un aumento del 95% en los ingresos de los bovinos respecto a igual período del año anterior.

En cuanto al resultado operacional consolidado, a junio de 2025 se registró una utilidad de MM\$ 2.453, lo que representa un aumento del 65% en comparación con los MM\$ 1.486 obtenidos en el mismo periodo del año anterior.

Finalmente, el resultado del ejercicio a junio 2025 alcanzó una utilidad de MM\$ 3.018, un 131% superior a los MM\$ 1.307 registrados a junio 2024, producto del mayor resultado operacional señalado más arriba, y también debido al efecto de la venta de un activo fijo, un terreno en Colina, por un total de MM\$ 1.111.

A2) Valle Grande S.A.

Al cierre de junio 2025 se registró una utilidad de MM\$ 41, que se compara con los MM\$ 52 registrados en igual periodo de 2024. La menor utilidad es producto principalmente de menores ingresos financieros.

Producto de la venta del campo Sauce III en el año 2021, Valle Grande cuenta hoy con una liquidez del orden de MM\$ 2.472, que genera ingresos financieros.

Desde el año 2017, Valle Grande ha arrendado sus campos y activos fijos, dejando de producir aceite de oliva. A contar del mes de julio del presente año, y a propósito del término del contrato de arriendo del campo El Sauce, Valle Grande retomará la operación de producción y comercialización de aceite de oliva.

B. Sector Tecnológico

B.1) RED TO GREEN S.A.

Durante el primer semestre del año 2025 se registraron ingresos consolidados acumulados por MM\$ 2.696, lo que representa una disminución del 18,4% respecto al año 2024, que registró ingresos por MM\$ 3.303. Esta disminución se explica principalmente por menores ventas Spot de la filial Woodtech.

Los costos consolidados al término del primer semestre del año 2025 ascienden a MM\$ 1.542, presentando una disminución del 26,4% respecto del año anterior, debido principalmente a un menor costo de venta de la filial Woodtech.

Los gastos de administración y ventas consolidados al primer semestre del año 2025 ascienden a MM\$ 1.239, lo que representa un 52,9% de mayor gasto 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\$ 129 al 30 de junio de 2025, que se compara negativamente con la utilidad de MM\$321 en igual periodo del año 2024.

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 el primer semestre, aumentó un 23% con respecto al mismo periodo del año anterior equivalente a MM\$ 1.862, con un aumento de flota de un 17,2%, equivalente a 251 vehículos y una ocupación que aumentó en 3,1 puntos porcentuales con respecto al promedio del mismo periodo del año anterior (65,7% vs 68,8%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) la facturación aumentó un 24%, equivalente a MM\$ 3.319, debido principalmente a un aumento de 20,8% en la flota de LOP.

Las ventas totales durante el primer semestre alcanzaron MM\$ 31.957, un aumento del 20%, mientras que los costos de explotación fueron MM\$ 22.530, un incremento de 17% respecto a igual periodo de 2024. Este aumento se debió principalmente a mayores costos operacionales, por mayor flota y dotación, donde los más relevantes corresponden a depreciación, cobros de Tag, costos de repuestos y mantenciones, y remuneraciones.

En relación con los gastos de administración y ventas, estos alcanzaron MM\$2.403, un aumento del 19% con respecto al mismo periodo de 2024, cuando fueron de MM\$2.015. Este mayor gasto se debe principalmente a mayores gastos de publicidad y marketing, y mayor gasto en asesorías.

Al cierre de junio 2025 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 3.023, lo que representa un aumento de MM\$ 483 con respecto a la utilidad del mismo periodo del año 2024 (MM\$ 2.540).

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 de las unidades al término de los contratos de leasing y del dinamismo del mercado de los autos usados.

Automotora R&S S.A. obtuvo una utilidad neta acumulada a junio del 2025 de MM\$ 1.183, resultado que se compara positivamente con el mismo periodo del año anterior, donde se obtuvo una utilidad de MM\$ 762.

C2) RedMegacentro S.A.

Durante el primer semestre de 2025, los ingresos alcanzaron MM\$ 95.877, 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 disminuyó MM\$ 11.825 millones, un 22% respecto al mismo periodo de 2024, explicado también por la desconsolidación de los negocios logísticos.

Los otros ingresos por función del primer semestre disminuyeron MM\$ 18.566, debido principalmente a un menor incremento en el valor de las propiedades de inversión, efecto asociado a la depreciación del dólar frente al sol peruano y al peso chileno durante 2025, además de una menor inflación respecto al semestre comparable.

Durante el primer semestre de 2025, los ingresos financieros aumentaron en CLP\$ 2.170 millones en comparación con el primer semestre 2024, impulsados por la utilidad generada por el derivado asociado a la deuda de Megacentro Miramar. En tanto los costos Financieros disminuyeron en MM\$ 1.648 respecto al 2024, principalmente por los prepagos efectuados durante el segundo semestre de 2024, que incluyeron proyectos tales como Coquimbo, El Belloto, Miraflores B2 y Rancagua.

La diferencia de cambio alcanzó una ganancia de MM\$ 6.457, que se compara positivamente con la pérdida de MM\$ (653) del 2024, lo anterior impulsado por la ya señalada depreciación del dólar frente al peso chileno y al sol peruano, dado que parte de la deuda está denominada en dólares en Perú.

El gasto por unidades de reajuste alcanzó una pérdida de MM\$ 23.527, un 10% mayor que el mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por una variación de la UF mayor en el 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, y en establecimientos propios o de terceros, de los negocios de hotelería, turismo, restaurante, apart hotel y otros fines. Su portafolio cuenta con 10 hoteles, de los cuales 4 se encuentran en Chile, 3 en Perú, 2 en Colombia y 1 en Estados Unidos.

Al 30 de junio de 2025, la empresa registró ingresos por ventas de MM\$ 20.979 lo que representa un aumento de 15% respecto al mismo periodo del año 2024, debido a la recuperación de la ocupación y la tarifa promedio, principalmente en los mercados de Chile y Perú. A la fecha, se alcanzó una ocupación promedio de 71% y una tarifa de M\$ 122, en comparación a 66% y M\$ 116 del mismo periodo del año anterior.

A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 12.262. La distribución del resultado operacional por país fue: Chile MM\$ 6.736; Estados Unidos MM\$ 2.795; Perú MM\$ 2.428; y Colombia MM\$ 302. Este resultado fue un 22% mayor al del mismo periodo del año 2024. La diferencia se explica por un aumento de la ganancia bruta en un 15% y un aumento de 7% en la línea otros ingresos, correspondiente principalmente a un mayor reajuste de las propiedades de inversión. Esto fue parcialmente compensado por un aumento en los gastos de administración en un 6%, explicado principalmente por un aumento en las comisiones de agencias de viaje y los fees pagados a Accor.

Con respecto al resultado no operacional se registraron principalmente costos financieros por MM\$ (5.473), en comparación a MM\$ (6.182) 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 de reajuste, correspondiente al reajuste de los créditos en UF, ascendió a MM\$ (2.637), en comparación con MM\$ (2.413) del mismo periodo del año pasado. Esta diferencia se explica principalmente por una mayor variación de la UF en comparación al mismo periodo del año anterior. Las diferencias de cambio, por otro lado, ascendieron a MM\$ 1.638 en comparación a MM\$ (1.192) del mismo periodo del año anterior.

En términos de resultado final, se obtuvo una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 4.055, comparado con una ganancia de MM\$ 270 del mismo periodo del año anterior.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Agrícola Siemel Ltda.

El primer semestre del 2025 presentó un alto nivel de desafíos en los ámbitos productivos y comerciales, respecto 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 año anterior, implicaron una baja importante en el precio transado, lo que redundó en una liquidación menor a la presupuestada y que, si bien se reflejó en un ingreso 28% menor al esperado, este fue superior al promedio de la industria nacional, gracias principalmente a la inclusión de cláusulas de mínimos garantizados con nuestros clientes directos.

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'Agén deshidratadas registraron un volumen de 1.065 toneladas a junio de 2025, lo que representa un aumento del 4% respecto al año anterior. 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 alcanzó los MM\$ 135.

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\$ 1.519, muy superiores a los MM\$739 del primer semestre del 2024. Por otro lado, en los quesos se llevó a cabo un incremento en los precios, con el objetivo de equipararse con la competencia, lo que implicó una disminución en el volumen comercializado durante el primer semestre. En el caso de los bovinos, esta temporada se logró comercializar animales terminados, de 450 kg. vs 370 kg. de temporadas anteriores, lo que significó 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.

MegaCentro presenta una ocupación de 94,5% promedio para el primer semestre del año en sus bodegas del negocio industrial BTS y Flex, que representa un incremento de 2,2 puntos porcentuales respecto al 2024. En tanto la ocupación promedio industrial en Chile alcanzo 97,6%, disminuyendo 0,12 puntos porcentuales respecto a 2024.

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 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 genera por los viajeros de vuelos nacionales e internacionales. En este sentido, de aquellos mercados en los que participa A3, Colombia es el que se ha recuperado más rápido, ya que alcanzó en el periodo enero-junio de 2025 un 39% más de viajeros totales que el mismo periodo del 2019. Mientras que Chile y Perú, alcanzaron un 8% y 9% por sobre el mismo periodo del 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 junio de 2025, Santiago registró una ocupación de 66%, en comparación a 64% a junio de 2024 y 58% a junio de 2023. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 127 promedio por habitación, en comparación a US\$ 114 y US\$ 116 del mismo periodo de los años 2024 y 2023, respectivamente.

Por otro lado, en el mercado de Valparaíso se registró una ocupación de 53% a junio de 2025, en comparación a 46% y 49% para el mismo periodo de los años 2024 y 2023, respectivamente. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 130 por habitación, en comparación a US\$ 122 y US\$ 142 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 17.131 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 2025), ofreciendo a turistas recreacionales y corporativos una gran variedad de oferta. Además, este mercado cuenta con la presencia de las principales cadenas hoteleras del mundo. A junio de 2025 la empresa cuenta con 879 habitaciones en Chile, de las cuales 82% se sitúan en Santiago.

Perú:

A junio de 2025, la ocupación del mercado de Lima fue del 60%, en comparación a 57% y 42% para el mismo periodo de los años 2024 y 2023, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 113 promedio por habitación, en comparación a US\$ 102 y US\$ 97 de los años 2024 y 2023, respectivamente.

En el mercado de Lima, la oferta de hoteles es de 137 propiedades con 13.563 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 2025). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a junio de 2025 asciende a 549 habitaciones.

Colombia:

A junio de 2025, la ocupación del mercado de Bogotá fue de 60%, en comparación a 60% 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\$ 94 y US\$ 81 para el mismo periodo de los años 2024 y 2023, respectivamente.

En el mercado de Bogotá, la oferta de hoteles es de 231 propiedades con 18.524 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 2025). A junio de 2025 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

Miami:

A junio de 2025, la ocupación hotelera en el mercado *upscale* de Miami fue de 80%, en comparación a 80% y 78% observado para el mismo periodo en 2024 y 2023, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 190 promedio por habitación, en comparación a US\$ 189 y US\$ 187 de los años 2024 y 2023, respectivamente (Fuente: STR, junio 2025).

A junio de 2025, la oferta de hoteles en el mercado de Miami es de 574 propiedades con más de 64.745 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 2025). 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 de Rent-a-Car cuenta hoy con dos líneas principales. La primera, segmento empresas, a través de contratos mensuales y diarios representa aproximadamente un 51% de la facturación del negocio acumulada a junio. Por otro lado, los contratos spot de arriendos esporádicos y de corto plazo, han mantenido favorables condiciones debido a la consolidación del turismo interno y a un aumento del turismo extranjero. Es así como los viajes aéreos nacionales presentaron un alza de un 0,7%, y los viajes aéreos internacionales, con destino nacional, presentaron un alza de un 9,7% 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 de crecimiento económico más ajustado que las previsiones iniciales y con mayores costos asociados a la adquisición de flota.

6) FLUJOS DE EFECTIVO

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

	30-06-2025 MM\$	30-06-2024 MM\$	Variación MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	3.895	1.448	2.447
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(23.138)	(1.305)	(21.833)
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	13.394	(1.652)	15.046
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	(5.848)	(1.508)	(4.340)
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	(5.849)	(1.496)	(4.353)

El flujo operacional del ejercicio 2025 fue de MM\$ 3.895, mayor a los MM\$ 1.448 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\$ (23.138), que se compara con MM\$ (1.305) registrados en igual periodo de 2024. La variación negativa se debe al desembolso en el 2025 por la adquisición de la participación adicional, del 4,47% de la asociada RedMegacentro.

El flujo por actividades de financiamiento del ejercicio 2025 ascendió a MM\$ 13.394 (versus MM\$ (1.652) 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 semestre.