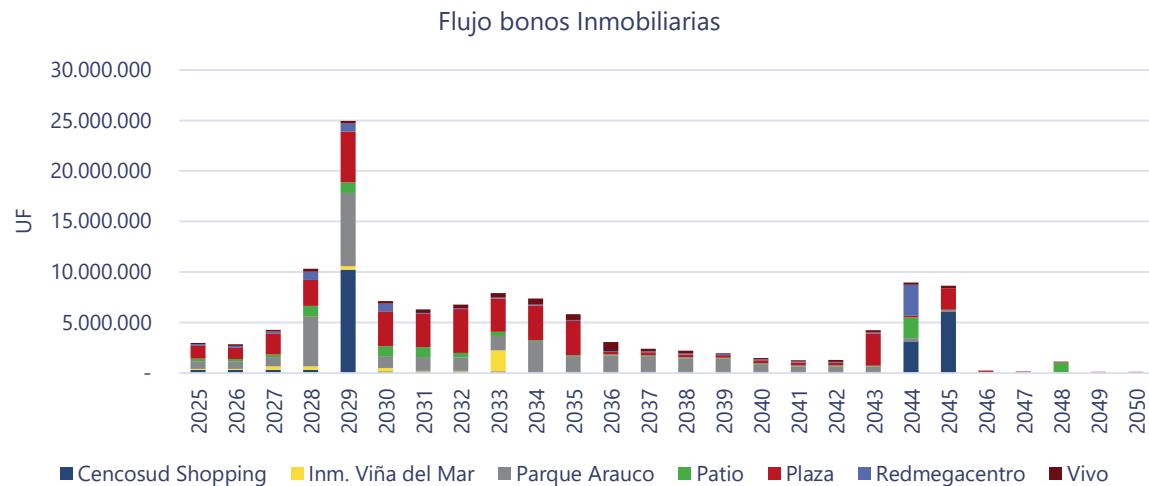


ECONOMÍA Y MERCADO

Vencimientos bonos en empresas inmobiliarias

Sociedad	Colocaciones vigentes (UF)	Clasificación Humphreys
Cencosud Shopping	19.000.000	AAA
Inm. Mall Viña del Mar	2.000.000	--
Parque Arauco	26.053.700	--
Patio Comercial	7.000.000	A
Plaza	32.074.886	AA+
Redmegacentro	5.000.000	AA-
Vivo	4.279.815	BB
Total	95.408.401	

De acuerdo con la información reportada por la Comisión del Mercado Financiero a junio de 2025, siete empresas de rentas inmobiliarias presentan colocaciones de bonos vigentes (cinco clasificadas por **Humphreys**¹) por un monto de UF 95,4 millones.



Con respecto al vencimiento de deuda para 2025, las principales obligaciones corresponden al pago de intereses de Plaza, por UF 1,3 millones, y a los intereses y vencimiento de la serie T de Parque Arauco por UF 760.105. En todos estos casos no se visualizan inconvenientes para el servicio de la deuda.

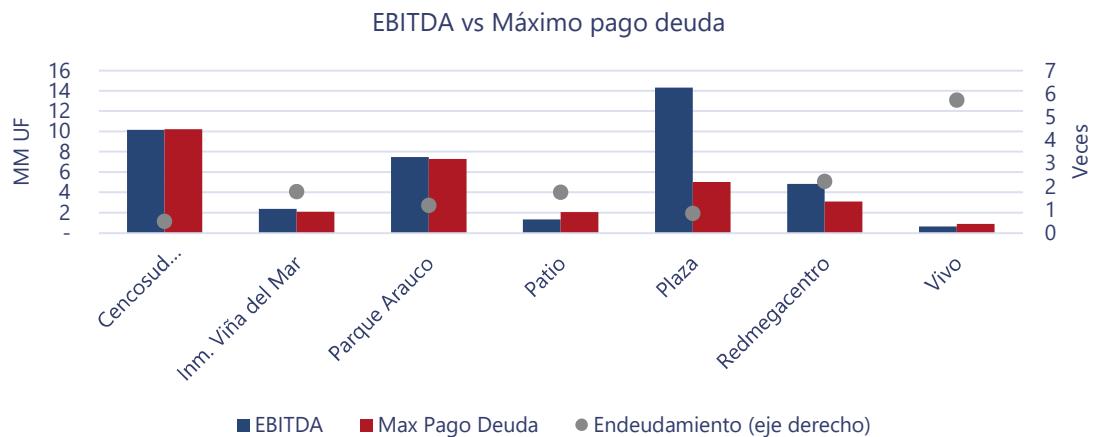
En términos anuales, los vencimientos más elevados se producirían el año 2029, fundamentado principalmente por los máximos pagos de deuda e interés de Cencosud Shopping, Parque Arauco y Plaza.

¹ Reportes de clasificación disponibles en www.humphreys.cl.

En particular, para el caso de Cencosud Shopping sus obligaciones corresponden a UF 10,2 millones, explicado por los vencimientos de las series A y C, los cuales, de acuerdo con los niveles de EBITDA, tomando como referencia los resultados de 2024, no serían suficientes para hacer frente a dichos compromisos, por lo que, de no mediar un incremento en los flujos, se haría necesario el refinanciamiento de estos, al menos parcialmente, evento al que **Humphreys** le asigna muy bajo riesgo atendiendo a la base de los activos de la compañía y los excedentes de caja proyectados para el año 2030 y ejercicios siguientes.

En cuanto a Parque Arauco, las obligaciones ascienden a UF 7,3 millones por los vencimientos de las series AA y AH; mientras que las de Plaza alcanzan los UF 5 millones por el vencimiento de la serie S. De acuerdo con los niveles de EBITDA de 2024, ambas compañías serían capaces de hacer frente a sus obligaciones de largo plazo.

Es posible observar que empresas como Patio Comercial y Vivo poseen un elevado endeudamiento y un descalce en el nivel de EBITDA con respecto a sus mayores obligaciones, por lo que se haría necesario el refinanciamiento de estos pasivos. Esta situación se refleja, en conjunto con otros elementos, en las clasificaciones asignadas a los títulos de deuda de estas compañías por parte de **Humphreys**.



SECTOR/INDUSTRIA

Mercado automotriz



Análisis del Mercado de Seguros Generales en el Segmento Automotriz: Participación por Primas y Siniestros (2020-2025)

Durante los últimos cinco años, el mercado de seguros generales en Chile, específicamente en el ramo de vehículos motorizados ha experimentado una evolución significativa tanto en términos de primas directas como de siniestros reportados. Este comportamiento ha estado influido por diversos factores, incluyendo la recuperación post-pandemia, la inflación en los costos de reparación, la disponibilidad de repuestos y el dinamismo del parque automotor.

Principales actores por prima directa

En cuanto a primas directas², tres compañías han concentrado de forma sistemática una porción significativa del mercado automotriz: BCI Seguros Generales, HDI Seguros y Liberty Compañía de Seguros Generales. Estas entidades no solo lideran en términos de recaudación de primas, sino también en términos de participación histórica y continuidad operacional en el segmento de vehículos livianos y pesados.

BCI Seguros Generales, en tanto, ha mostrado un crecimiento importante en los últimos años, con una participación creciente en el segmento de camiones y flotas comerciales, mientras que HDI Seguros ha mantenido una posición de liderazgo sostenido en primas directas, con una participación relevante especialmente en seguros para autos particulares. Por su parte, Liberty Seguros, pese a su reciente proceso de fusión con HDI en 2024, ha mantenido una presencia significativa durante todo el período analizado.

Estas compañías, en conjunto, han representado cerca del 57%³ del total de primas directas del segmento automotriz. Y a marzo de 2025 BCI y HDI representan el 32% y 28%, respectivamente.

² Se consideran ramas: 10. Daños Físicos a Vehículos Motorizados + 16. Responsabilidad Civil Vehículos Motorizados.

³ A excepción del año 2024, periodo en que Liberty Seguros se fusionó con HDI.

Compañías como, Suramericana (RSA), Zurich Chile⁴ y Reale Chile a marzo de 2025 mantienen participación relevante, su peso relativo es menor frente a las líderes (BCI y HDI). Sin embargo, estas aseguradoras han encontrado nichos específicos, que les permiten mantener una operación estable en el segmento.

Siniestralidad

Al analizar los siniestros reportados, se evidencia una tendencia creciente en el costo total de siniestros entre 2020 y 2023, con su máximo en 2023, atribuible al alza sostenida en los costos de reparación, repuestos importados y mano de obra.

BCI Seguros registró un *peak* de siniestros en diciembre de 2023, con montos superiores a los \$ 241 mil millones, mientras que HDI Seguros lo alcanzó en 2022, con un monto de \$ 147.420 millones. Esta cifra representa una combinación de su alto volumen de primas y una elevada siniestralidad en el segmento.

En términos generales, el mercado de seguros automotrices en Chile presenta una alta concentración en pocas compañías, con BCI y HDI Seguros como actores relevantes, tanto por primas como por siniestros. Esta estructura ha permitido ciertas economías de escala, aunque también representa un riesgo sistémico en términos de exposición conjunta ante eventos de alta siniestralidad.

Los datos muestran que, entre 2020 y 2023, por un lado, las primas han crecido de forma estable, los siniestros han aumentado a un ritmo mayor, en donde la relación de siniestros directos sobre la prima directa oscilaba entre un 55% y un 72%, esta última cifra alcanzada en 2022, afectando los márgenes del negocio. Este fenómeno llevó a varias compañías a ajustar sus tarifas, reducir beneficios o endurecer criterios de suscripción, aumentando la competitividad del segmento. Sin embargo, en 2024 y lo que va de 2025, esta relación ha vuelto a los niveles exhibidos en 2020; a diciembre de 2024 como a marzo de 2025, esta se encontraba en 54%.

⁴ Registra primas desde 2024.

CONTINGENCIA NACIONAL

Evolución precios spot de energía en el mercado chileno

En el sistema eléctrico de Chile, el precio *spot* de la energía se determina en función de la hora de despacho, la oferta disponible (generación) y la demanda del sistema. El precio es altamente sensible a múltiples factores, tales como la disponibilidad de generación hidráulica, el aporte de energías renovables, el precio de los combustibles, la demanda estacional y las condiciones climáticas como sequías.

Durante el primer semestre de 2025 el precio *spot* de la energía ha sido significativamente elevado respecto al año anterior. Asimismo, en mayo de 2025 se observa una baja considerable del precio respecto de 2024, dada una mayor disponibilidad hídrica y menores costos de combustibles (en especial del carbón) respecto de abril y meses anteriores, situación que se revierte fuertemente en el mes siguiente.

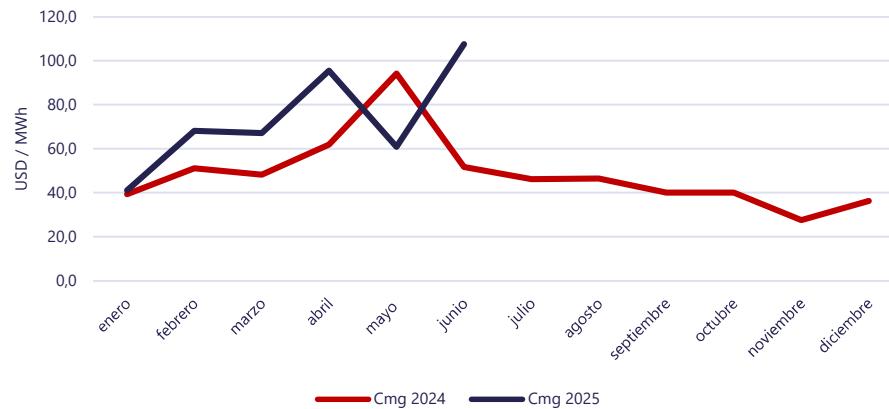


Ilustración 1: Precio spot promedio⁵

⁵ Considera nodos de: Quillota, Alto Jahuel y Charrúa.

MISCELÁNEOS

Imacec

Según la información entregada por el Banco Central, el Imacec de junio de 2025 registró un crecimiento de 3,1% en comparación con el mismo mes del año anterior. En tanto, la serie desestacionalizada mostró una disminución de 0,4% respecto del mes anterior y un aumento de 2,9% en doce meses. Cabe destacar que junio de 2025 contó con un día hábil más que el mismo mes de 2024.

Aranceles de Trump entran en vigor

Tras meses de negociaciones e incertidumbre a nivel global, entraron en vigor los aranceles impulsados por el gobierno de Trump, afectando a una amplia gama de países. Dentro de los aranceles más altos, destacan los aplicados a las mercancías provenientes de Brasil (50%), Laos (40%), Myanmar (40 %), Suiza (39 %), Iraq (35%) y Serbia (35%).

Fin del feriado bancario

Polémica ha causado entre los trabajadores del sector, la publicación, por parte de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), sobre la nueva norma que implementa lo dispuesto en la Ley Fintec. Esta medida pone fin al tradicional feriado bancario y establece nuevos estándares de horario y disponibilidad de atención para las instituciones financieras. De todas formas, se precisó que el horario base continúa siendo de 09:00 a 14:00 horas de lunes a viernes.

Fondo domiciliado en Chile se transará simultáneamente en las bolsas de Chile y Colombia

El pasado 6 de agosto, las compañías VA Capital y Vinci Compass anunciaron el lanzamiento del fondo Compass DVA Silicon Fund en la Bolsa de Valores de Colombia, con aproximadamente US\$ 95 millones en activos bajo gestión. Con ello, se convierten en la primera institución de la región en contar con un fondo transado simultáneamente en ambas bolsas.