

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	31-03-2021 MM\$	31-12-2020 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	28.610	28.198	412	1,5
Activos no corrientes	270.187	260.892	9.295	3,6
TOTAL ACTIVOS	298.797	289.090	9.707	3,4
Deuda financiera corto plazo	3.583	3.704	-121	-3,3
Provisiones	428	694	-266	-38,3
Otros pasivos corrientes	13.510	12.209	1.301	10,7
Total pasivos corrientes	17.521	16.607	914	5,5
Deuda financiera largo plazo	39.523	40.087	-564	-1,4
Otros pasivos no corrientes	16.615	14.217	2.398	16,9
Total pasivos no corrientes	56.138	54.304	1.834	3,4
TOTAL PASIVOS	73.659	70.911	2.748	3,9
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	223.483	216.467	7.016	3,2
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	1.655	1.712	-57	-3,3
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	298.797	289.090	9.707	3,4

Las variaciones presentadas dentro del activo al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se explican de la siguiente manera:

Los activos corrientes registraron una leve alza de MM\$ 412. En esta variación destacan: el incremento en el efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 782 asociado principalmente a dividendos y disminuciones de capital de cuotas de fondos de inversión recibidos por la Matriz (Inversiones Siemel), y al aumento de los activos corrientes de Agrícola Siemel producto de mayores inventarios asociados a la época del año. Compensaron parcialmente estos incrementos las menores cifras de otros activos financieros corrientes de MM\$ 263, ligado al cobro parcial de garantías (escrow accounts) asociadas al

contrato de venta de Atton Hoteles S.A., y menores deudores comerciales y otros activos financieros corrientes, principalmente asociados a Agrícola Siemel.

Los activos no corrientes registraron un incremento de 3,6%. Dentro de los movimientos en esta línea se registran aumentos en la valorización de acciones de empresas abiertas que la Matriz mantiene en cartera, como son las acciones del Banco de Chile, AntarChile y Empresas Copec. En tanto, la afiliada Rentas y Servicios ha incrementado su flota en leasing operativo, lo que se refleja en un aumento en el ítem propiedades plantas y equipos. Por su parte, en el sentido contrario, en el agregado, los fondos de inversión registraron disminuciones de capital y de valorización.

En el primer trimestre 2021 los pasivos corrientes se incrementaron en un 5,5% respecto del cierre del ejercicio 2020. Esto, asociado principalmente a los mayores pasivos corrientes de nuestra afiliada Rentas y Servicios, debido a los aumentos de flota.

Los pasivos no corrientes totales se incrementaron en MM\$ 1.834, lo que se explica principalmente por incrementos en las obligaciones por leasing de la afiliada Rentas y Servicios, que están asociados al financiamiento de su flota de vehículos por las mismas razones explicadas en el párrafo anterior.

El patrimonio de la Sociedad registró en el primer trimestre 2021 una variación positiva de 3,2% con respecto al cierre del ejercicio 2020. Destacan en esta variación los resultados netos positivos en el periodo por MM\$ 2.288. Por otra parte, el ítem “otras reservas” incluidas en el patrimonio reflejó una variación positiva derivada de la mayor valorización al cierre de la cartera de acciones mantenida por la Matriz, cuya contraparte en el activo ya fue explicada.

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

Indicadores	31-03-2021	31-12-2020
Liquidez		
Liquidez corriente	1,63	1,70
Razón ácida	1,31	1,39
Indicadores	31-03-2021	31-12-2020
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	24%	23%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	76%	77%
Razón de endeudamiento (veces)	0,33	0,33

2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

Los principales indicadores financieros consolidados relativos a cuentas de resultado son los siguientes:

Indicadores	01-01-2021 31-03-2021	01-01-2020 31-03-2020
Resultados	MM\$	MM\$
Resultado operacional	1.216	1.123
Ingresos Financieros	504	832
Gastos financieros	-1.014	-195
Otras Ganancias(Pérdidas)	-250	-9
Otros ingresos y gastos por función netos	-63	7
Diferencia de Cambio y Reajustes	-125	-98
Gastos por Impuestos	28	-27
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	1.992	937
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	2.701	2.591
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	-43	-21
Resultado del ejercicio	2.288	2.570
Ebitda	2.676	2.701
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	-0,40%	8,22%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	-0,30%	6,40%
Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	-\$ 2,44	\$ 50,33

El primer trimestre 2021 registró una utilidad de MM\$ 2.288, versus MM\$ 2.570 en igual periodo de 2020.

El resultado operacional del primer trimestre 2021 ascendió a una utilidad de MM\$ 1.216, que se compara con una utilidad de MM\$ 1.123, registrada en igual periodo 2020. Los resultados operacionales registrados por nuestras afiliadas en el periodo son: Rentas y Servicios MM\$ 1.209 (en 2020 MM\$ 596), Agrícola Siemel MM\$ 16 (en 2020 MM\$ 654), Red to Green MM\$ 60 (en 2020 MM\$ (16)) y Valle Grande MM\$ (6) (en 2020 MM\$ (31))

Cabe mencionar que dentro de las inversiones que mantiene la Matriz están las participaciones accionarias de RedMegacentro y de A3 Property Investments, las cuales se consideran “relacionadas”, por lo que no se consolidan, y por lo tanto, no tienen impacto en el resultado operacional consolidado, más allá de los dividendos recibidos.

En el primer trimestre 2021 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 2.676, que se compara con MM\$2.701 registrados en igual periodo de 2020.

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 y sus filiales y coligadas. 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 una 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. Al cierre del periodo enero-marzo de 2021 la condición general de este mercado aún es estable, pero con tendencia negativa asociada al impacto que está teniendo la Pandemia de Covid-19 en el mercado de oficinas, tanto en términos de vacancia como de precios. La evolución de estas variables aún es incierta.

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 de negocios, por lo que durante el período comprendido en este análisis se ha observado una baja ocupación de los hoteles por la disminución de viajes de negocios por la Pandemia del Covid-19, con cierres de hoteles incluidos. Al cierre del primer trimestre ya se han iniciado reaperturas de la mayoría de los hoteles, pero con ocupaciones bajas y tarifas menores a las normales. Las nuevas restricciones a la movilidad han retrasado una eventual recuperación de este negocio, aunque la tendencia es favorable.

Además, en la renta inmobiliaria industrial (RedMegacentro), la ocupación se ha comportado en forma muy resiliente, manteniendo sus altos niveles acostumbrados. Una parte de este hecho se debe a que la Crisis del Covid-19 ha impulsado el e-commerce, el que es intensivo en uso de espacio de almacenaje, y a que muchos de los centros de RedMegacentro han sido definidos como esenciales dentro del Estado de Catástrofe actualmente vigente en Chile, por lo que su funcionamiento se ha mantenido inalterado. Por su parte, tampoco se han observado bajas en tarifas ni deterioro en las cuentas por cobrar.

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 el impacto en el consumo que esto genera, sobre todo referido a productos de precios mayores como son los que comercializan algunas de las filiales.

Por su parte, 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, tanto de negocios como de placer. El segmento de Rent a Car ha sido duramente afectado por la crisis del Covid-19 dada la brusca baja del turismo a contar de mediados de marzo de 2020. Por su parte, el Leasing Operativo ha tenido mejor desempeño dado que se trata de contratos de arriendo de flota de más largo plazo, pero el menor crecimiento económico también ha tenido impactos negativos, aunque no tan fuertes como en el segmento RAC. En el primer trimestre se visualiza una tenue reactivación en el cierre de proyectos, aunque son muchas las empresas que han decidido posponer las adjudicaciones y arriendos de largo plazo y posponer el tomar una definición a la espera de mejores condiciones que permitan ir normalizando la actividad comercial.

Durante el primer trimestre, la actividad turística y las condicionante económicas mostraron una mejora relativa con respecto a los anteriores dos trimestres, pero condicionado a nuevos rebrotes en las zonas de mayor concentración de la población y atractivo turístico.

En términos generales, la situación del Covid-19 ha seguido afectando a la población mundial, y especialmente en la región. Las autoridades alrededor del mundo han tomado medidas frente a esta situación, incluyendo cuarentenas, control en aeropuertos y otros centros de transporte, restricciones de viaje y cierres de fronteras, entre muchas otras. Hasta la fecha, el virus ha causado una importante alteración en los mercados. Los efectos para la economía global y para la Sociedad de esta pandemia,

son a la fecha difíciles de evaluar o predecir, pero podrían incluir una variación en los precios de mercado de los productos de algunas de las afiliadas, complicaciones logísticas, cambios en la demanda, restricciones en la producción, riesgos para la salud y seguridad de los colaboradores, entre otras posibles consecuencias. Cabe mencionar que todas nuestras afiliadas y asociadas han tenido un especial foco en adoptar las medidas necesarias para reducir lo más posible el riesgo en la salud de sus respectivos colaboradores, proveedores y clientes. A la fecha, solo lamentamos el fallecimiento de un colaborador entre nuestras filiales y asociadas.

4) RESULTADOS CONSOLIDADOS DE LAS PRINCIPALES EMPRESAS AFILIADAS Y ASOCIADAS

A. Sector agroindustrial

A1) Agrícola Siemel Ltda.

El resultado de Agrícola Siemel Ltda. al 31 de marzo del 2021 arroja una utilidad antes de impuestos de MM\$ 22, que se compara con la utilidad de MM\$ 670 a igual período del año 2020.

Los ingresos alcanzados de MM\$ 987 en el primer trimestre del 2021 reflejan una disminución de 41,4% respecto de los MM\$ 1.686 de igual periodo del año anterior.

En el período hubo mayores ventas de pulpa de ciruela, corderos (vivos y congelados), y queso de oveja. Sin embargo, esto no alcanzó para cubrir los efectos de los menores ingresos por la oportunidad de la liquidación de las cerezas, la cual ocurrirá en este año 2021 durante el mes de abril, siendo esto, un mes posterior si compara con la liquidación en el mes de marzo de la temporada anterior. De igual modo, las exportaciones de ciruelas deshidratadas de la producción del año en curso también comenzarán a ser despachadas durante el mes de abril del 2021, es decir un mes después del inicio de la comercialización de la temporada 2020.

La ganancia bruta alcanzada de MM\$ 616 en el primer trimestre del 2021 se traduce en una disminución de un 49,2% respecto de los MM\$ 1.214 de igual periodo del año anterior.

Otra de las razones que explican la menor utilidad es el tipo de cambio, que sufrió una baja de 15,3% frente a igual tipo de cambio del cierre del primer trimestre del año anterior.

A2) Valle Grande S.A.

En el periodo enero-marzo 2021 se registró una pérdida de MM\$ 19, que se compara con una pérdida de MM\$ 56 registrada en igual periodo 2019. Desde el mes de noviembre de 2017, Valle Grande arrendó sus campos y activos fijos, dejando de producir aceite de oliva. No obstante, la depreciación del activo fijo y sus gastos financieros siguen contribuyendo a un resultado negativo, que no alcanzan a ser compensados por los ingresos por arriendo de los campos. En el mes de abril 2021 se materializó la venta del campo Sauce III por valor de UF 61.799, lo que tendrá un impacto favorable en los resultados de esta filial.

B. Sector Tecnológico

B.1) RED TO GREEN S.A.

Durante el primer trimestre 2021 se registraron ingresos consolidados acumulados por MM\$ 973, lo que representa una disminución del 5,5% respecto de igual periodo de 2020, que registró ventas por MM\$1.030, esta disminución se explica principalmente por término de proyectos evolutivos para el sistema de Administración de Acciones de Servicios Corporativos SerCor S.A.

Los costos consolidados del primer trimestre 2021 ascienden a MM\$ 630, presentando una disminución del 15,5% respecto de igual periodo de 2020, dado principalmente por los costos de venta del proyecto barreras duras del año anterior, y por termino de proyectos evolutivos del sistema de Administración de Acciones mencionado anteriormente.

Los gastos de administración y ventas consolidados al primer trimestre del año 2021 ascienden a MM\$ 278, el cual presenta un menor gasto de 5,9% respecto del año 2020, debido principalmente a menor gasto en servicios de terceros.

Dado lo anterior, Red To Green consolidado presenta una pérdida neta de MM\$ 106 al 31 de marzo de 2021, en igual periodo del año 2020 registró una pérdida de MM\$ 47.

C. Otras inversiones

C1) Redmegacentro S.A.

El primer trimestre de 2021 registró un aumento en los ingresos de 11,3% respecto del mismo período del año 2020, alcanzando MM\$ 33.048, impulsados por el crecimiento en el segmento de renta nacional de un 15%, y el crecimiento en el segmento logístico de un 10%.

El EBITDA se incrementó en 12,9%, explicado por la maduración de ciertos activos, alcanzando un monto total de MM\$ 17.579. Lo anterior explicado principalmente por un crecimiento del 11,9% en la renta nacional y del 8,1% en la renta internacional.

La tasa de ocupación de los m² arrendables consolidada pasó de 91,28% a un 92,99%, junto con un incremento del 10% en los m² totales arrendables en toda la red.

Las tarifas han tenido una disminución del 4,0% con respecto al mismo periodo del año anterior. En el segmento de rentas extranjera hay una disminución del 6,8% explicado por acuerdos comerciales transitorios, y en el segmento de renta nacional, las tarifas tuvieron una disminución del 0,7% relacionado principalmente a la disminución de tarifas en el segmento oficinas al interior de los núcleos.

Los m² arrendables aumentaron hasta un total de 1.394.515 m², explicado por la incorporación de 115.975 m² en el segmento de renta nacional y 10.910 m² en el segmento de rentas extranjeras.

Al cierre del primer trimestre 2021, RedMegacentro reportó una utilidad total consolidada de MM\$ 8.740, en comparación a MM\$ 4.683 obtenidos en el mismo periodo del año anterior. El resultado operacional aumentó en un 12,9% y el resultado no operacional pasó de una pérdida de MM\$ 3.804 en el período enero-marzo 2020 a una pérdida de MM\$ 5.112 en el período enero-marzo 2021, explicado principalmente por la variación del tipo de cambio y una disminución de los ingresos financieros por menores montos administrados de saldos de caja.

En mayo de 2020, la clasificadora de riesgo Feller Rate mejoró la clasificación asignada a la solvencia y líneas de bonos de RedMegacentro S.A. de A a A+. Por su parte, ICR mantuvo la clasificación en A+.

C2) A3 Property Investments S.p.A.

Durante el primer trimestre de 2021, A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 295, siendo su distribución: Chile MM\$ 577, Estados Unidos MM\$ 284; Colombia MM\$ (133); y Perú MM\$ (433). El resultado no operacional registra principalmente costos financieros por MM\$ 1.480. El resultado del periodo registra una pérdida MM\$ (988).

Durante el primer trimestre se observó una recuperación en los indicadores operacionales en comparación a los trimestres previos, golpeados por la pandemia. A marzo de 2021, se encuentran en operación los hoteles Pullman Vitacura, Pullman San Martín, Novotel Las Condes, Pullman El Bosque y Mercure Concepción en Chile, los hoteles Novotel Bogotá 93 y Mercure Bogotá 100 en Colombia, y el hotel Novotel Brickell en Miami, mostrando buen desempeño este último. En abril 2021 se reabrieron los hoteles Pullman San Isidro y MGallery Manto Lima en Perú, con lo que a la fecha de este reporte se encuentran abiertos todos los hoteles de la compañía.

C3) 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 3 líneas de negocios: RAC (Rent-a-Car), Leasing Operativo (arriendos entre 1 y 5 años) y Mediano Plazo o minilease (arriendo a menos de 1 año), ofreciendo flotas de vehículos, enfocadas en distintos segmentos de clientes y sus necesidades. En el negocio RAC las ventas disminuyeron un 49%, equivalente a MM\$ -1.036, y una disminución de la flota de 45%, equivalente a 455 vehículos. La ocupación fue un 10% mayor que en el mismo periodo del año pasado, pero con un menor nivel de flota al no haber ido reponiendo los vehículos que fueron cumpliendo su vida útil.

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) las ventas aumentaron un 3%, equivalente a MM\$ 62. Esto se explica principalmente por un aumento de la flota LOP de 4,7%, equivalente a 58 vehículos. Este segmento de negocios ha mostrado más resiliencia que el RAC.

Con respecto al negocio de arriendos de mediano plazo (MP), las ventas aumentaron un 198%, equivalente a MM\$ 513. Esto obedece a un crecimiento de la flota MP de 208%, equivalente a 204 vehículos como consecuencia de una estrategia comercial orientada a conseguir crecimiento en este segmento.

Durante el periodo de enero a marzo de 2021 la sociedad registró una utilidad antes de impuestos de MM\$ 778 lo que representa un aumento de un 86% con respecto a la utilidad del periodo enero a marzo de 2020, la cual fue de MM\$ 416. Han contribuido a este mejor resultado un estricto control de gastos y una mayor eficiencia en la flota de vehículos.

Las ventas totales disminuyeron un 11% (MM\$ 493), y los costos de explotación disminuyeron un 19,8% (MM\$ 635). Las principales variaciones respecto al periodo anterior corresponden a menores pagos de “composite” y royalties por MM\$ 294 debido a los menores arriendos RAC, menores costos por buyback, MM\$ 186 por menor flota, y menores costos operacionales MM\$ 100.

Con respecto a los gastos de administración y ventas, estos disminuyeron MM\$ 118 (16,4%), desde MM\$ 724 a MM\$ 606. Las principales variaciones corresponden a menores remuneraciones de la administración por MM\$ 173, aumento en gastos básicos MM\$ 83 y menores gastos en asesoría MM\$ 14.

Los costos financieros disminuyeron en MM\$ 1 (0,9%), desde MM\$ 124 a MM\$ 123, principalmente por disminución en las tasas de interés de los contratos de leasing y de buy back. Esto, a pesar de haber mantenido mayor deuda financiera para proteger el nivel de liquidez de la Sociedad.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Sector agroindustrial

Agrícola Siemel Ltda.

A la fecha, continua un escenario sanitario y económico altamente desafiante, originado por los efectos de la pandemia del Covid-19, donde a nivel de la compañía, nos hemos enfocado en reforzar el cuidado de la salud de equipo humano, mantener el normal desarrollo del comercio con los clientes, sean nacionales o del exterior, y cuidar la posición financiera de la compañía.

La compañía participa en la industria agroalimentaria, la cual ha mostrado un alto grado de resiliencia frente a los desafíos y las dificultades de la pandemia. Un ejemplo de aquello, es que se han cerrado a la fecha el total de los programas de venta de ciruelas para el año 2021 con los compradores habituales de Europa, principalmente de UK, Alemania, Suiza e Italia. A su vez, han existido restricciones y

dificultades en el normal desenvolvimiento de la industria de la logística, afectando la oportunidad en la entrega de los productos hasta los mercados finales del exterior. Sin embargo, hasta la fecha, gracias a las relaciones de larga data con dichos clientes y la permanente comunicación, hemos podido mantener la adecuada actividad dentro de los tiempos de despacho requeridos por los clientes.

Al 31 de marzo del presente ejercicio, se finalizaron en Buin las cosechas de almendras y ciruelas D´Agen, obteniendo un rendimiento de acuerdo a lo esperado para el caso de las almendras, y un menor rendimiento, para el caso de las ciruelas D´Agen. En este último caso, eventos climáticos inusuales en épocas de floración y previos a la cosecha afectaron los rendimientos esperados de los huertos de ciruelos de Buin, principalmente del sector del predio de El Recurso.

Respecto de la comercialización de las cerezas producida en esta temporada 2020-21, el volumen exportado por Agrícola Siemel aumentó en un 23% respecto de la temporada pasada. Sin embargo, es de público conocimiento que se enfrentó a un escenario comercial altamente competitivo frente al aumento de más de un 54% de la producción general de Chile para igual período, de acuerdo a lo informado por Asoex. Aún no contamos con los resultados de la liquidación final de la temporada, pero esperamos que debieran estar alineados a lo presupuestado. Esto fue posible por el hecho que nuestra producción es mayoritariamente “temprana”, y ya había sido comercializada al momento de ocurrir el evento de rumores de trazas de Covid en cerezas chilenas en China a fines de enero pasado.

En lo que respecta a la comercialización de las ciruelas deshidratadas, dado que la producción general de Chile se ha visto afectada por las razones climáticas anteriormente explicadas, siendo Chile el país líder de producción de ciruela deshidratada del mundo, ha originado un alza de precios que permitirá cubrir, al menos parcialmente, dichos menores ingresos por la menor producción.

En cuanto a la operación de la Estancia de Baño Nuevo, en Coyhaique, los primeros meses del año han permitido continuar normalmente con el desarrollo de la masa ganadera, la producción y comercialización de los quesos de oveja y la venta de los animales, sean ovinos o bovinos, a través de los canales habituales. A su vez, se obtuvo una buena producción de lana de oveja, tanto en cantidad como en las características de finura, color y limpieza, esperándose comercializar dicha producción de lana de oveja, a partir del segundo trimestre del año en curso.

Otras Inversiones

Redmegacentro S.A.

RedMegacentro 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 59 activos operativos en distintos formatos, llegando a más de 5.000 arrendatarios.

La industria de bodegaje históricamente se ha caracterizado por generar flujos de caja operacionales estables y con reajustabilidad a la inflación, además de haber demostrado en períodos anteriores, ante diferentes ciclos económicos, tener un comportamiento resiliente respecto de mantener constante en el tiempo la tasa de ocupación de sus m² arrendables.

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. En cada uno de estos países, el desarrollo de la industria y de la competencia es específico del mercado e influye de cierta forma el desempeño de la compañía.

Sobre el mercado hotelero en Chile, durante 2020, las consecuencias del Covid-19 provocaron caídas en los ingresos (RevPar) promedio frente al año anterior. Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, la ocupación acumulada a diciembre de 2020 en el mercado de Santiago fue de 33%, un 47% menos que el mismo período del año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 86 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 27% frente a 2019.

En cuanto al primer trimestre de 2021, la ocupación acumulada fue de 32%, un 35% menor que el mismo período del año anterior. Se debe tomar en cuenta que el primer trimestre de 2020 fue prácticamente "normal", ya que la pandemia comenzó a afectar los niveles de ocupación hacia fines de marzo.

Por su parte, la tarifa de este trimestre fue de US\$ 78 promedio por habitación, 26% menor que el mismo período del año anterior.

En Santiago, la oferta de hoteles es de 186 propiedades con más de 14.600 habitaciones disponibles (Fuente: STR), 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 2021 la empresa cuenta con 1.043 habitaciones en Chile, de las cuales el 71% se sitúan en Santiago.

Para el caso del mercado en Perú, durante 2020, las consecuencias del Covid-19 provocaron caídas en los ingresos (RevPar) promedio frente al año anterior. Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, en 2020 se pudo apreciar en el mercado de Lima una ocupación promedio de 44%, un 27% menor que el año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 71 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 43% frente a 2019.

En cuanto al primer trimestre de 2021, la ocupación promedio de Lima fue de 37%, un 14% menor que el mismo período del año anterior. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 52 promedio por habitación, 54% menos que el mismo período del año anterior. Esto se debe en gran parte a que la ocupación se concentró en grupos de empresas mineras, las que implican tarifas menores al pasajero tradicional.

La oferta de habitaciones A3 Property Investments en Perú a marzo de 2021 asciende a 553 habitaciones, lo que, sumado a la disponibilidad de Accor en el país, totaliza 2.655 habitaciones, posicionándose, como grupo, en el segundo lugar entre los actores de ese mercado, con relación a su competencia directa.

En cuanto al mercado de Colombia, durante 2020, las consecuencias del Covid-19 provocaron caídas en los ingresos (RevPar) promedio frente al año anterior. Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, en 2020 la ocupación hotelera en el mercado de Bogotá fue de 23%, un 61% menor que en 2019. La tarifa promedio fue de US\$ 68 por habitación, lo que representa una caída del 18% frente a 2019.

En cuanto al primer trimestre de 2021, la ocupación hotelera en Bogotá fue de 22%, 54% menos que el mismo período de 2020. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 57 promedio por habitación, 26% menos que el mismo período del año anterior.

Finalmente, Miami (EE.UU.) 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 un solo hotel, el Novotel Brickell Miami.

Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, en 2020 la ocupación hotelera en el mercado upscale de Miami fue 50%, un 38% menos que en 2019. La tarifa promedio fue de US\$ 131 por habitación, lo que representa una caída del 6% frente a 2019.

En cuanto al primer trimestre de 2021, se ve una recuperación importante, donde la ocupación hotelera en dicho mercado fue de 67%, 6% menos que el mismo período de 2020. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 128 promedio por habitación, 32% menos que el mismo período del año anterior. La caída considerable en la tarifa es debido a que en el mismo período del año pasado se realizaron una mayor cantidad de eventos en Miami, lo que presionó las tarifas al alza.

Rentas y Servicios S.A.

El mercado de arriendo de vehículos en Chile es altamente competitivo, existiendo marcas nacionales e internacionales de gran prestigio, en 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, leasing operativo y arriendos de mediano plazo.

Para los contratos spot de arriendos esporádicos y de corto período, el primer trimestre de 2021 no mantuvo las condiciones favorables que venían dándose a fines de 2020, donde se observó una mayor apertura de la gran mayoría de las comunas a nivel nacional. De esta forma, si bien los meses de verano fueron relativamente positivos, la situación comenzó a complicarse hacia fines del primer trimestre donde se endurecieron las medidas de restricción a la movilidad. Esta situación fue claramente marcada para los arriendos de viajeros transitorios asociados a tiempos de ocio y viajeros de negocio estacionales, quienes han estado ausentes de la demanda por Rent a Car. Así y todo, se logró mantener tasas de ocupación relativamente altas.

Respecto del resultado para nuestros 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 tiene una tendencia a la continuidad más que al crecimiento. Se ha mantenido la tendencia exhibida durante el año 2020, donde surgen los efectos de la crisis sanitaria, y se presenta un diferimiento en las fechas de cierre de negocios y no se observa contracción inmediata, sino más bien un interés por extender los arriendos que están llegando a término por algunos meses. En el primer trimestre se visualiza una tenue reactivación en el cierre de proyectos, aunque son muchas las empresas

que han decidido posponer las adjudicaciones y arriendos de largo plazo y posponer el tomar una definición a la espera de mejores condiciones que permitan ir normalizando la actividad comercial.

6) FLUJOS DE EFECTIVO

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

	31-03-2021	31-03-2020	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	3.934	3.692	242
Flujos de efectivo de actividades de inversión	743	-3.450	4.193
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-3.894	-2.684	-1.210
Incremento neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	783	-2.442	3.225
Incremento neto en efectivo y equivalentes	783	-2.413	3.196

El flujo operacional del primer trimestre 2021 fue de MM\$ 3.934, que se compara con los MM\$3.692 registrados en igual periodo de 2020. Esta variación se explica principalmente menores pagos de impuestos a las ganancias de MM\$ 154 asociados principalmente a la Matriz, menores otros pagos por actividades de operación asociado a la afiliada Rentas y Servicios MM\$ 2 (en 2021 MM\$ 147), y menores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 632. Por su parte, se registraron menores cobros procedentes de las ventas y servicios de MM\$ 586. Adicionalmente, durante el primer trimestre 2021, la Matriz recibió dividendos y disminuciones de capital de cuotas de fondos de inversión por valor de MM\$ 807, en tanto en igual periodo de 2020 estos ascendieron a MM\$ 1.010. En general se ha observado un diferimiento de los dividendos recibidos sobre todo de los fondos de desarrollo inmobiliario como consecuencia de mayores tiempos en la escrituración de ventas asociados a la pandemia.

El flujo de inversión del primer trimestre 2021 ascendió a MM\$ 743, que se compara con MM\$ (3.450) registrados en igual periodo de 2020. En el primer trimestre 2020 la Matriz efectuó un aporte de MM\$ 3.132 a Inversiones Perú SpA., siendo que en igual periodo de 2021 no se han registrado compras de participaciones. Por su parte, la afiliada Valle Grande percibió en el primer trimestre MM\$ 300 como anticipo de la venta del campo Sauce III, que fue escriturado en el mes de abril.

El flujo por actividades de financiamiento neto al 31 de marzo de 2021, ascendió a MM\$ (3.894) (versus

MM\$ (2.684) en 2020). La afiliada Rentas y Servicios efectuó mayores pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 667, correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buy Back y mayores pagos de préstamos por MM\$ 699, en tanto la afiliada Valle Grande efectuó menores pagos de préstamos por valor MM\$ 201. Se pagaron intereses asociados a los créditos por valor de MM\$ 54 (versus MM\$ 10 en 2019).