

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	30-06-2021 MM\$	31-12-2020 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	32.195	28.198	3.997	14,2
Activos no corrientes	266.601	260.892	5.709	2,2
TOTAL ACTIVOS	298.796	289.090	9.706	3,4
Deuda financiera corto plazo	3.122	3.704	-582	-15,7
Provisiones	481	694	-213	-30,7
Otros pasivos corrientes	13.168	12.209	959	7,9
Total pasivos corrientes	16.771	16.607	164	1,0
Deuda financiera largo plazo	39.462	40.087	-625	-1,6
Otros pasivos no corrientes	16.171	14.217	1.954	13,7
Total pasivos no corrientes	55.633	54.304	1.329	2,4
TOTAL PASIVOS	72.404	70.911	1.493	2,1
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	224.587	216.467	8.120	3,8
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	1.805	1.712	93	5,4
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	298.796	289.090	9.706	3,4

Las variaciones presentadas dentro del activo al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se explican de la siguiente manera:

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 3.997. En esta variación destacan: el incremento en el efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 3.693 asociado principalmente a dividendos y disminuciones de capital de fondos de inversión recibidos por la Matriz (Inversiones Siemel) e ingresos obtenidos en la afiliada Valle Grande en venta del campo El Sauce III. También se registraron mayores deudores comerciales, principalmente asociados a Agrícola Siemel. Compensaron parcialmente estos incrementos las menores cifras de otros activos financieros corrientes de MM\$ 263, registrados en la

Matriz, ligados al cobro parcial de garantías (escrow accounts) asociadas al contrato de venta de Atton Hoteles S.A.

Los activos no corrientes registraron un incremento de 2,2%. 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 de 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 semestre 2021 los pasivos corrientes se incrementaron en un 1% 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\$ 1.329, 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 semestre 2021 una variación positiva de 3,8% con respecto al cierre del ejercicio 2020. Destacan en esta variación los resultados netos positivos en el periodo por MM\$ 7.268. 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	30-06-2021	31-12-2020
Liquidez		
Liquidez corriente	1,92	1,70
Razón ácida	1,61	1,39
Indicadores	30-06-2021	31-12-2020
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	23%	23%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	77%	77%
Razón de endeudamiento (veces)	0,32	0,33

2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

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

Indicadores	01-01-2021 30-06-2021	01-01-2020 30-06-2020
Resultados	MM\$	MM\$
Resultado operacional	4.080	1.914
Ingresos Financieros	966	1.081
Gastos financieros	-1.882	-572
Otras Ganancias(Pérdidas)	565	-9
Otros ingresos y gastos por función netos	-124	-140
Diferencia de Cambio y Reajustes	-106	-225
Gastos por Impuestos	438	-306
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	3.331	-1.246
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	7.186	551
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	82	-46
Resultado del ejercicio	7.268	506
Ebitda	6.981	5.013
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	2,68%	4,39%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	2,01%	3,38%
Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 16,58	\$ 26,46

El primer semestre 2021 registró una utilidad de MM\$ 7.268, versus MM\$ 506 en igual periodo de 2020.

El resultado operacional del primer semestre 2021 ascendió a una utilidad de MM\$ 4.080, que se compara con una utilidad de MM\$ 1.914, registrada en igual periodo 2020. Los resultados operacionales registrados por nuestras afiliadas en el periodo son: Rentas y Servicios MM\$ 2.693 (en 2020 MM\$ 276), Agrícola Siemel MM\$ 1.217 (en 2020 MM\$ 1.914), Red to Green MM\$ 382 (en 2020 MM\$ 0) y Valle Grande MM\$ (20) (en 2020 MM\$ (35))

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 semestre 2021 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 6.981, que se compara con MM\$ 5.013 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 primer semestre 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. Al cierre del primer semestre se encuentran operando el total de los hoteles de nuestra asociada A3 Property Investments, pero con ocupaciones bajas y tarifas menores a las normales. Las 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 semestre 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. Por el lado del RAC, se han observado mejoras relevantes en los niveles de ocupación, asociado a las menores restricciones de movilidad vigentes.

Durante el primer semestre, la actividad turística y las condicionante económicas mostraron una mejora relativa con respecto al anterior semestre, pero condicionado a nuevos rebotes 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 30 de junio del 2021 arroja una ganancia antes de impuestos de MM\$ 1.222, que se traduce en una disminución de un 35,6% respecto de la utilidad de MM\$ 1.898 a igual período del año 2020.

Los ingresos de actividades ordinarias alcanzados de MM\$ 4.271 en el primer semestre del 2021 reflejan una disminución de un 4,5% respecto de los M\$ 4.474 de igual periodo del año anterior.

En el período hubo mayores ventas de pulpa de ciruela, servicios de tiernizado de ciruelas para terceros, junto a una mayor venta de corderos, sean estos vivos o congelados, y queso de oveja. Sin embargo, estas mayores ventas no alcanzaron para cubrir los efectos de los menores ingresos de la liquidación de las cerezas de esta última temporada y las menores exportaciones de ciruelas deshidratadas de la producción del año en curso, explicado por la menor producción alcanzada en esta última temporada.

Otra de las razones que explican los menores ingresos es la caída en el tipo de cambio efectivo de las exportaciones e ingresos expresados en dólares, el cual ha experimentado una baja de un 11,7% frente a igual tipo de cambio de las exportaciones y ventas en dicha moneda del primer semestre del año 2020.

La ganancia bruta alcanzada de MM\$ 2.468 en el primer semestre del 2021, se traduce en una disminución de un 20,7% respecto de los MM\$ 3.113 de igual periodo del año anterior.

Las ganancias de Actividades Operacionales alcanzaron los M\$ 1.233, lo que representa una caída de un 35,6% respecto de los MM\$ 1.914, alcanzado a igual período del año anterior.

A2) Valle Grande S.A.

El primer semestre 2021 registró una utilidad de MM\$ 1.546, que se compara con una pérdida de MM\$77 registrada en igual periodo 2020. 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 significó un efecto en resultados de MM\$ 898, influyendo además parcialmente en el cálculo positivo del impuesto diferido registrado en el semestre.

B. Sector Tecnológico

B.1) RED TO GREEN S.A.

Durante el primer semestre del año 2021 se registraron ingresos consolidados acumulados por MM\$ 2.335, lo que representa un aumento del 33,2% respecto al año 2020, que registró ventas por MM\$ 1.754.

Los costos consolidados al término del primer semestre del año 2021 ascendieron a MM\$1.371, registrando un aumento del 25,7% respecto del año anterior. Ambas variaciones se explican principalmente por ventas *spot* efectuadas por la filial Woodtech a su cliente Inpasa.

Los gastos de administración y ventas consolidados al primer semestre del año 2021 ascendieron a MM\$ 575, lo cual representa un menor gasto de 12,2% respecto del año 2020 debido principalmente a menores gastos en servicios de terceros.

Dado lo anterior, Red To Green consolidado presenta una utilidad neta de MM\$ 116 al 30 de junio de 2021(MM\$ (112) en junio 2020).

C. Otras inversiones

C1) Redmegacentro S.A.

Durante el primer semestre 2021 los ingresos tuvieron un aumento del 15,0% respecto del mismo período del año 2020, alcanzando MM\$66.941, impulsados por el crecimiento en el segmento de renta nacional de un 17% y el crecimiento en el segmento logístico de un 18%.

El EBITDA se incrementó en 19,6%, explicado por la maduración de activos, alcanzando un monto total de MM\$33.269. Lo anterior explicado principalmente por un crecimiento del 15,9% en la renta nacional y del 16,2% en la renta internacional.

La tasa de ocupación de los m² arrendables consolidada pasó de 91,6 % a un 95,18%, junto con un incremento del 10,48% en los m² totales arrendables en toda la Red.

Con respecto a las tarifas, en el segmento de rentas extranjera hay una disminución del 4,8% con respecto al mismo período del año anterior explicado por acuerdos comerciales transitorios. En el segmento de renta nacional, las tarifas tuvieron una disminución del 0,9% relacionado principalmente a la disminución de tarifas en el segmento oficinas, que ha mostrado ocupaciones menores y bajas de precios.

Los m² arrendables aumentaron hasta un total de 1.442.764 m², explicado por la incorporación de 124.982 m² en el segmento de renta nacional y 11.986 m² en el segmento de rentas extranjeras.

Al cierre del primer semestre 2021, RedMegacentro reportó una utilidad total consolidada de MM\$14.216, en comparación a MM\$3.554 obtenidos en el mismo periodo del año anterior. El resultado operacional aumentó en un 19,7% y el resultado no operacional pasó de una pérdida de MM\$17.384 en el período enero-junio 2020 a una pérdida de MM\$13.600 en el período enero-junio 2021, explicado principalmente por la variación del tipo de cambio.

Durante mayo de 2021, 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+.

En el mes de junio de 2021 RedMegacentro realizó un aumento de capital por MM\$ 68.741. Este hecho permitió el ingreso como accionista al Fondo de Inversión Link – Inmobiliario I. Este último suscribió y pagó acciones representativas de un 14,34% del capital suscrito y pagado a la fecha. El aporte de capital

será utilizado tanto para el prepago de deuda como para el financiamiento de nuevos proyectos de crecimiento.

C2) A3 Property Investments S.p.A.

Al cierre del primer semestre de 2021, A3 Property Investments registró un resultado operacional de MM\$ 1.213. La distribución por país fue: Estados Unidos MM\$ 1.335; Chile MM\$ 987; Colombia MM\$(285); y Perú MM\$ (823).

En el resultado no operacional se registraron principalmente costos financieros por MM\$ 2.976 y una pérdida de resultado por unidades reajustables de MM\$ 1.682. El resultado final registró una pérdida atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$(1.983) (MM\$(8.480) en junio 2020).

Cabe mencionar que a la fecha se encuentran en operación todos los hoteles de la Sociedad, lo que ha permitido ir mejorando el desempeño operacional de la compañía, observándose incluso muy buenos niveles de ocupación y tarifas para el caso del hotel Novotel Brickel Miami (EE.UU.).

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 al cierre de junio 2021 un 16% con respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a MM\$ 374, una disminución de la flota de -42,8%, equivalente a 386 vehículos, si bien durante el primer semestre la ocupación fue un 69%, mayor que en el mismo periodo del año pasado. Cabe mencionar que el primer trimestre de 2020 fue de alta actividad y ocupación, previo al inicio de la pandemia del Covid-19.

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) las ventas aumentaron un 14,5%, equivalente a MM\$ 599. Esto se explica principalmente por un aumento de la flota LOP de 12,4%, equivalente a 149 vehículos.

Con respecto al negocio de arriendos de mediano plazo (MP), las ventas aumentaron un 254%, equivalente a MM\$ 1.144. Esto obedece a un crecimiento de la flota MP de 236%, equivalente a 213 vehículos.

Durante el periodo de enero a junio de 2021 la sociedad registró una utilidad antes de impuestos de MM\$ 1.855 lo que representa un aumento de MM\$ 1.912 con respecto a la pérdida del periodo enero a junio de 2020 (MM\$ 57).

Las ventas totales aumentaron un 19% (MM\$ 1.343), y los costos de explotación disminuyeron un 2% (MM\$ 101). Las principales variaciones respecto al periodo anterior corresponden a menores pagos de composite y royalties por MM\$ 268 debido a los menores arriendos RAC, compensados por una mayor depreciación (MM\$ 227) debido a mayor flota en leasing operativo.

Con respecto a los gastos de administración y ventas, estos disminuyeron MM\$ 162 (12%), desde MM\$ 1.337 a MM\$ 1.175.

Los costos financieros aumentaron en MM\$ 9 (4,6%), desde MM\$ 207 a MM\$ 216, principalmente por aumento de flota leasing.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Sector agroindustrial

Agrícola Siemel Ltda.

A la fecha, continúan los escenarios sanitario, climático y operacional altamente desafiantes, originados por los efectos de la pandemia del Covid-19, los efectos del cambio climático y las dificultades logísticas y de disponibilidad de insumos.

A nivel de la compañía, se ha continuado con el foco en reforzar el cuidado de la salud de equipo humano para evitar los contagios de Covid-19, profundizar las tareas que permitan disponer de la mayor capacidad hídrica, tanto en Buin como en la Estancia Baño Nuevo de Coyhaique, y mantener el normal desarrollo comercial y logístico con los clientes, sean nacionales o del exterior, manteniendo también el cuidado de los recursos financieros.

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 del Covid-19. Un ejemplo de aquello es que a la fecha se han materializado, mayoritariamente, los acuerdos de venta de ciruelas para el año 2021 a los clientes habituales de Europa, principalmente del Reino Unido (UK), Alemania, Suiza e Italia.

Lo anterior, sin perjuicio de las dificultades en el normal desenvolvimiento de las industrias de logística y de insumos, afectando la oportunidad en la entrega de los productos hasta los mercados finales del exterior.

La producción general de ciruelas deshidratadas de Chile se ha visto afectada por eventos climáticos inesperados, siendo Chile el país líder de producción de ciruela deshidratada del mundo, lo cual se ha traducido en un alza de precios que ha permitido cubrir, al menos parcialmente, los menores ingresos por la menor producción y menor tipo de cambio.

Respecto de las almendras, se obtuvo una producción sobre las 130 toneladas de pepas en total, lo cual es un aumento de un 42% respecto de la temporada pasada. Contrariamente a esta mayor producción, se ha observado en el primer semestre del año 2021 un deterioro en los precios de ventas, luego de las cifras de la producción récord de la cosecha del año 2020 en Estados Unidos, principal productor mundial de este producto.

En cuanto a la operación de la Estancia de Baño Nuevo, en Coyhaique, el primer semestre del año ha presentado mejores condiciones climáticas que el año pasado, lo que ha permitido continuar normalmente con el desarrollo de la masa ganadera, tanto ovina como bovina. A nivel de la comercialización de animales, sean vivos o congelados, las condiciones de precio han sido favorables, explicado por la alta demanda nacional y también, en parte por la menor oferta de ganado.

Respecto de la comercialización del queso de oveja Boladero, ha continuado aumentando la aceptación de los clientes de los canales digitales del mercado nacional.

Tras la buena producción de lana de oveja, tanto en cantidad como en las características de finura, color y limpieza, la comercialización se materializó en el mes de junio en condiciones de precios mejores a las del año pasado, pero aún menores a las de promedios de precios de períodos más largos.

Importante referirse a los eventos propios del cambio climático, tales como la sequía extendida por más de 12 años en la zona central de Chile y la escasez hídrica de la cuenca del Maipo, junto con eventos climáticos inesperados, tales como altas temperaturas en época de invierno, o lluvias de alta intensidad, continúan siendo un desafío para la operación de la compañía, tanto en el corto como mediano plazo. Por tanto, la compañía continuará realizando los mayores esfuerzos para fortalecer su estrategia hídrica, con las herramientas tecnológicas disponibles, tales como la tecnificación de riego, la perforación de pozos, construcción de tranques, junto con la administración eficiente del agua en tiempos de cosecha.

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 segundo trimestre de 2021, se ve una leve recuperación del mercado, siendo la ocupación anual acumulada un 35%, lo que es un 6,1% menor que el mismo período del año anterior. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 75,3 promedio por habitación, 22% menor que el mismo período del año anterior. Cabe considerar, que en 2020 el efecto de la pandemia comenzó en marzo, por lo que el primer trimestre del año anterior tiene números de operación pre-pandemia.

En Santiago, la oferta de hoteles es de 189 propiedades con más de 15.404 habitaciones disponibles (Fuente: STR, mayo 2021), 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 junio 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, las consecuencias del Covid-19 provocaron caídas en los ingresos (RevPar) promedio en el mercado de Perú frente al año anterior. En el mercado de Lima, tomando en cuenta los hoteles abiertos, en 2020 se pudo apreciar 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 segundo trimestre de 2021, la ocupación anual acumulada de Lima fue de 38%, un 16% menor que el mismo período del año anterior y un 36% menor que el mismo periodo en 2019. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 50 promedio por habitación, 59% menos que el mismo período del año anterior. Cabe considerar, que en 2020 el efecto de la pandemia comenzó en marzo, por lo que el primer trimestre del año anterior tiene números de operación pre-pandemia.

En Lima, la oferta de hoteles es de 123 propiedades con más de 11.905 habitaciones disponibles (Fuente: STR, mayo 2021). La oferta de habitaciones A3 Property Investments en Perú a junio 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, solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, 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 semestre de 2021, la ocupación hotelera en Bogotá fue de 22%, 29% menos que el mismo período de 2020 y un 61% menos que el mismo periodo de 2019. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 56 promedio por habitación, 26% menos que el mismo período del año anterior. Cabe considerar, que en 2020 el efecto de la pandemia comenzó en marzo, por lo que el primer trimestre del año anterior tiene números de operación pre-pandemia.

En Colombia, la oferta de hoteles es de 215 propiedades con más de 17.882 habitaciones disponibles (Fuente: STR, mayo 2021).

Finalmente, la ocupación hotelera de 2020 en el mercado *upscale* de Miami fue 50%, un 38% menos que en 2019, solo tomando en cuenta los hoteles abiertos. La tarifa promedio fue de US\$ 140 por habitación, lo que representa una caída del 5% frente a 2019.

En cuanto al primer semestre de 2021, la ocupación hotelera en dicho mercado fue de 70%, 21% mayor que el mismo período de 2020. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 153 promedio por habitación, 17% menos que el mismo período del año anterior (Fuente: STR, mayo 2021). La caída 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. Lo anterior da cuenta que Miami es un mercado donde el impacto de la pandemia es menor que el resto de los mercados.

En 2021, la oferta de hoteles en Miami es de 511 propiedades con más de 61.193 habitaciones disponibles (Fuente: STR, mayo 2021). 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, 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 semestre de 2021 presentó al principio una condición mejor para el negocio, debido al desconfinamiento de la gran mayoría

de las comunas que estaban en cuarentena por la Pandemia de Covid 19, para luego, a partir de finales del mes de marzo retomar cuarentenas en gran parte del país, las que fueron nuevamente eliminadas a partir de finales del mes de mayo, esto tuvo un impacto importante en la falta de turismo internacional y un muy limitado alcance del turismo nacional, teniendo este último un mejor desempeño al cierre del semestre en el negocio de Rent a Car.

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 semestre se visualiza una reactivación en el cierre de adjudicaciones de estos negocios, aunque en menor medida que un año regular.

Durante el primer semestre de 2021 se ha observado una oferta limitada en el mercado de vehículos nuevos producto de los efectos de la pandemia del Covid 19, lo que ha significado un alza importante en los precios de los vehículos usados, lo que ha beneficiado las ventas de la filial Automotora RyS.

6) FLUJOS DE EFECTIVO

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

	30-06-2021	30-06-2020	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	8.876	4.700	4.176
Flujos de efectivo de actividades de inversión	3.141	-419	3.560
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-8.324	-238	-8.086
Incremento neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	3.693	4.043	-350
Incremento neto en efectivo y equivalentes	3.694	4.059	-365

El flujo operacional del primer semestre 2021 fue de MM\$ 8.876, que se compara con los MM\$ 4.700 registrados en igual periodo de 2020. En esta variación se aprecian principalmente mayores cobros

procedentes de ventas y servicios por MM\$ 1.218 y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 838, ambos asociados al mayor nivel de actividad de la afiliada Rentas y Servicios. Por su parte, la Sociedad Matriz no pagó dividendos en el primer semestre 2021 (versus MM\$ 2.406 en 2020). Adicionalmente, durante el primer semestre 2021, la Matriz recibió dividendos y disminuciones de capital de cuotas de fondos de inversión por valor de MM\$ 2.171 (versus MM\$ 1.549 en 2020). 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. Se registraron además menores pagos de impuestos a las ganancias de MM\$ 235 asociados principalmente a la Matriz.

El flujo de inversión del primer semestre 2021 ascendió a MM\$ 3.141, que se compara con MM\$ (419) registrados en igual periodo de 2020. En el primer semestre 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 semestre MM\$ 1.787 por la venta del campo Sauce III.

El flujo por actividades de financiamiento neto al 30 de junio de 2021 ascendió a MM\$ (8.324) (versus MM\$ (238) en 2020). La afiliada Rentas y Servicios efectuó mayores pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 2.575, correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buy Backs, mayores pagos de préstamos por MM\$ 1.404, y en el semestre no percibió importes procedentes de préstamos (versus MM\$ 4.202 en 2020). 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\$ 312 (versus MM\$ 199 en 2020).