

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

	30-09-2021 MM\$	31-12-2020 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	33.589	28.198	5.391	19,1
Activos no corrientes	271.332	260.892	10.440	4,0
TOTAL ACTIVOS	304.921	289.090	15.831	5,5
Deuda financiera corto plazo	2.794	3.704	-910	-24,6
Provisiones	506	694	-188	-27,1
Otros pasivos corrientes	14.572	12.209	2.363	19,4
Total pasivos corrientes	17.872	16.607	1.265	7,6
Deuda financiera largo plazo	39.427	40.087	-660	-1,6
Otros pasivos no corrientes	17.550	14.217	3.333	23,4
Total pasivos no corrientes	56.977	54.304	2.673	4,9
TOTAL PASIVOS	74.849	70.911	3.938	5,6
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	228.170	216.467	11.703	5,4
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	1.902	1.712	190	11,1
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	304.921	289.090	15.831	5,5

Las variaciones presentadas dentro del activo entre el 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se explican de la siguiente manera:

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 5.391. En esta variación destacan: el incremento en el efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 5.650 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 producto de la venta del campo El Sauce III. Compensaron parcialmente estos incrementos las menores cifras en deudores comerciales, principalmente asociados a la Matriz y a Agrícola Siemel de MM\$ 612, y menores 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 4,0%. Dentro de los movimientos en esta línea se apreciaron aumentos en inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación, principalmente asociados al reconocimiento de positivos resultados generados en el presente ejercicio, como fue el caso de RedMegacentro y de A3 Property Investments.

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. También registraron una variación negativa asociada a una menor valorización de mercado las acciones de empresas abiertas que la Matriz mantiene en cartera, como son las acciones del Banco de Chile, AntarChile y Empresas Copec producto de los bajos desempeños de la bolsa local.

Al cierre del tercer trimestre 2021 los pasivos corrientes se incrementaron en un 7,6% respecto del cierre del ejercicio 2020. Esto, asociado principalmente a los mayores pasivos corrientes de nuestra afiliada Rentas y Servicios como consecuencia de aumentos de flota y su financiamiento.

Los pasivos no corrientes totales se incrementaron en MM\$ 2.674, 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 periodo enero-septiembre 2021 una variación positiva de 5,5% con respecto al cierre del ejercicio 2020. Destacan en esta variación los resultados netos positivos en el periodo por MM\$ 10.019.

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

Indicadores	30-09-2021	31-12-2020
Liquidez		
Liquidez corriente	1,88	1,70
Razón ácida	1,55	1,39
Indicadores	30-09-2021	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	01-01-2020
	30-09-2021	30-09-2020
Resultados	MM\$	MM\$
Resultado operacional	5.860	3.122
Ingresos Financieros	1.136	1.329
Gastos financieros	-2.508	-801
Otras Ganancias(Pérdidas)	536	-157
Otros ingresos y gastos por función netos	-187	20
Diferencia de Cambio y Reajustes	-75	-333
Gastos por Impuestos	-139	-484
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	5.396	-1.769
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	9.844	696
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	175	231
Resultado del ejercicio	10.019	927
Ebitda	10.336	7.784
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	3,74%	2,42%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	2,80%	1,84%
Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 23,51	\$ 14,37

El periodo enero-septiembre 2021 registró una utilidad de MM\$ 10.019, versus la utilidad de MM\$ 927 en igual periodo de 2020.

El resultado operacional del periodo enero-septiembre 2021 ascendió a una utilidad de MM\$ 5.860, que se compara con una utilidad de MM\$ 3.122, registrada en igual periodo 2020. Los resultados operacionales registrados por nuestras afiliadas en el periodo son: Rentas y Servicios MM\$ 4.231 (en 2020 MM\$ 278), Agrícola Siemel MM\$ 1.475 (en 2020 MM\$ 2.656), Red to Green MM\$ 625 (en 2020 MM\$ 754) y Valle Grande MM\$ (23) (en 2020 MM\$ (42)).

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\$ 10.336, que se compara con MM\$ 7.784 registrados en igual periodo de 2020. Esto, principalmente asociado a los mejores resultados de Rentas y Servicios (Avis Budget).

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-septiembre de 2021 la condición general es de una 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 seguido observando una baja ocupación de los hoteles por la disminución de viajes de negocios por la Pandemia del Covid-19, aunque con mejoras importantes respecto al año anterior. Al cierre del periodo enero-septiembre 2021 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. Especialmente negativas han sido las restricciones a la entrada de extranjeros al país.

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 fue duramente afectado por la crisis del Covid-19 dada la brusca baja del turismo a contar de mediados de marzo de 2020. Sin embargo, para el año 2021 se ha producido una importante recuperación en las tasas de ocupación producto de la flexibilización de la movilidad. Por su parte, el Leasing Operativo ha tenido buen desempeño dado que se trata de contratos de arriendo de flota de más largo plazo, pero el menor crecimiento económico esperado puede afectar a este

segmento. En el periodo enero-septiembre se visualiza una 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. Como se mencionó, por el lado del RAC, se han observado mejoras relevantes en los niveles de ocupación, asociado a las menores restricciones de movilidad vigentes, y se ha comenzado a hacer crecer la flota para este segmento, lo que ha sido complejo en un ambiente de escasez de vehículos nuevos.

Durante el periodo enero-septiembre 2021, la actividad turística y las condicionantes económicas mostraron una mejora relativa con respecto al anterior semestre, 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, aunque el efecto de las vacunas ha sido muy positivo. 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 septiembre del 2021 arroja una ganancia antes de impuestos de MM\$ 1.531, que representa una disminución de un 42,3% respecto de la utilidad de MM\$2.654 a igual período del año 2020. La principal razón detrás de esta baja es el menor volumen de

ciruelas comercializadas este año en relación al anterior producto de una menor producción de esta temporada.

Los ingresos de actividades ordinarias alcanzados, de MM\$ 5.858 en los primeros 9 meses del 2021, reflejan una disminución de un 12,3% respecto de los MM\$ 6.681 de igual periodo del año anterior.

En el período enero-septiembre del año 2021 hubo mayores ingresos por la venta de pulpa de ciruela, corderos y queso de oveja, junto a mayores servicios de tiernizado de ciruelas, proporcionados a terceros, en la planta de Buin.

Sin embargo, estos mayores ingresos no alcanzaron para cubrir los efectos de los menores ingresos de la liquidación de las cerezas de esta última temporada 2020-21, y de los menores ingresos de las exportaciones de ciruelas tiernizadas, explicado esto último, por la menor producción alcanzada en este año en curso y el menor tipo de cambio existente al momento del embarque de tales exportaciones, todo lo anterior respecto de igual período del año recién pasado.

La ganancia bruta de MM\$ 3.359 para el período enero-septiembre del 2021 se traduce en una disminución de un 24,9% respecto de los MM\$ 4.473 de igual periodo del año anterior.

Las ganancias de actividades operacionales alcanzaron los MM\$ 1.498, lo que representa una caída de un 44,1% respecto de los MM\$ 2.677 alcanzados a igual período del año anterior.

A2) Valle Grande S.A.

El periodo enero-septiembre 2021 registró una utilidad de MM\$ 1.541, que se compara con una pérdida de MM\$ 95 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.

Al cierre del tercer trimestre 2021 se registran ingresos consolidados acumulados por MM\$ 3.399, lo que representa una disminución del 10,6% respecto al año 2020, que registró ventas por MM\$ 3.801. Esta disminución se explica principalmente por menores proyectos (desarrollo de sistemas) en Red To Green y menores ventas spot (venta de nuevos equipos) en la afiliada Woodtech.

Los costos consolidados al término del tercer trimestre del año 2021 ascendieron a MM\$ 1.540, inferiores respecto del año anterior dadas principalmente las menores ventas spot antes mencionadas.

Los gastos de administración y ventas consolidados al término del tercer trimestre 2021 ascendieron a MM\$1.225, representado un mayor gasto respecto del año 2020, debido principalmente a mayores gastos incurridos en la afiliada Woodtech relacionados con remuneraciones, servicios de terceros y depreciación.

Dado lo anterior, Red To Green consolidado presenta una utilidad neta de MM\$ 347 al 30 de septiembre de 2021, menor a los MM\$ 580 registrados en igual periodo del año 2020.

C. Otras inversiones

C1) Redmegacentro S.A.

Durante el período enero–septiembre 2021 los ingresos tuvieron un aumento del 17,0% respecto del mismo período del año 2020, alcanzando MM\$103.037, impulsados por el crecimiento en el segmento de renta nacional de un 19% y el crecimiento en el segmento logístico de un 23%.

El EBITDA se incrementó en 23,4%, explicado por la maduración de activos alcanzando un monto total de MM\$ 51.267. Lo anterior explicado principalmente por un crecimiento del 19,3% en la renta nacional y del 24,2% en la renta internacional.

Los m² arrendables aumentaron hasta un total de 1.502.175 m², explicado por la incorporación de 150.457 m² en el segmento de renta nacional y 22.324 m² en el segmento de rentas extranjeras.

La tasa de ocupación de los m² arrendables consolidada pasó de 93,60 % a un 95,11%, junto con un incremento del 13,00% en los m² totales arrendables en toda la Red.

Respecto a las tarifas, en el segmento rentas extranjeras hay un aumento del 0,10% con respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por un crecimiento de las tarifas en Estados Unidos por mayor demanda. En el segmento de renta nacional, las tarifas tuvieron un aumento del 0,70% relacionado principalmente a aumentos de tarifas en las Minibodegas y las oficinas arrendadas en los Núcleos.

Al cierre del periodo enero-septiembre 2021, RedMegacentro reportó una utilidad total consolidada de MM\$ 26.050, en comparación a MM\$ 6.764 obtenidos en el mismo periodo del año anterior. El resultado operacional aumentó en un 23,9% y el resultado no operacional pasó de una pérdida de MM\$ 27.403 en el período enero-septiembre 2020 a una pérdida de MM\$15.216 en el período enero-septiembre 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. Con esto, ingresó como accionista el 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.

C2) A3 Property Investments S.p.A.

Al cierre del tercer trimestre de 2021, A3 Property Investments registró un resultado operacional de MM\$ 1.997. La distribución por país fue: Estados Unidos MM\$ 1.460; Chile MM\$ 2.003; Colombia MM\$ (321); y Perú MM\$ (1.145).

En el resultado no operacional se registraron principalmente costos financieros por MM\$ 4.534 y una pérdida de resultado por unidades reajustables de MM\$ 2.693. El resultado final registró una pérdida atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ (3.351).

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.). Por su parte,

Pullman Miraflores, que finalizó su construcción durante el tercer trimestre de 2021, se encuentra en operación desde fines de octubre 2021 y está en proceso de *ramp up*.

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 aumentaron al cierre de septiembre 2021 un 31% con respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a MM\$ 830, una disminución de la flota de 35,6%, equivalente a 300 vehículos, con una ocupación que duplica el mismo periodo del año anterior (66% vs 32%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) las ventas aumentaron un 19,4%, equivalente a MM\$ 1.225. Esto se explica principalmente por un aumento de la flota LOP de 17,8%, equivalente a 214 vehículos.

Con respecto al negocio de arriendos de mediano plazo (MP), las ventas aumentaron un 206%, equivalente a MM\$ 1.543. Esto obedece a un crecimiento de la flota MP de 180%, equivalente a 189 vehículos.

Durante el periodo de enero a septiembre de 2021 la sociedad registró una utilidad antes de impuestos de MM\$ 2.513 (MM\$ (190) al cierre septiembre 2020).

Las ventas totales aumentaron un 36,7% (MM\$ 3.587), y los costos de explotación aumentaron un 13,1% (MM\$ 986). Las principales variaciones respecto al periodo anterior corresponden a menores pagos de arriendos buyback (MM\$ 843) compensados por una mayor depreciación (MM\$ 461) debido a mayor flota leasing, y repuestos y mantención por mayor cantidad de siniestros (MM\$ 599).

Con respecto a los gastos de administración y ventas, estos disminuyeron MM\$ 156 (8,3%), desde MM\$ 1.878 a MM\$ 1.722. Los costos financieros disminuyeron en MM\$ 12 (3,7%), desde MM\$ 323 a MM\$ 311.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Sector agroindustrial

Agrícola Siemel Ltda.

Frente a los desafíos de la pandemia del Covid-19, el foco de la operación de la compañía ha continuado en el cuidado del equipo de colaboradores, en mantener adecuados canales de comunicación con los clientes, en hacer frente a las diversas dificultades logísticas, y en el debido cuidado de la caja de la compañía.

Todo lo anterior, ha permitido cumplir con los embarques de las exportaciones de ciruelas y pulpa de ciruela a los diferentes mercados de Europa, mantener la continuidad operacional de la planta procesadora de ciruelas tiernizadas de Buin, junto al normal desarrollo de las labores productivas propias de la época invernal, tanto en los huertos frutícolas de Buin, como en el cuidado y alimentación de ovinos y bovinos en la Estancia Baño Nuevo de Coyhaique.

Respecto de las condiciones observadas en el mercado de las ciruelas tiernizadas, dado que la producción general de Chile se vio afectada por inusuales eventos climáticos, siendo Chile el país líder de producción de ciruela deshidratada del mundo, ha permitido a la compañía obtener precios por kilo de la producción exportada a la fecha por sobre un 35% respecto de la temporada anterior, lo que ha permitido cubrir, al menos parcialmente, dichos menores ingresos por la menor producción.

Las condiciones climáticas de la zona central de Chile han sido desafiantes para la temporada frutícola en curso, pero estimamos que, para la compañía, se ha desarrollado bajo parámetros normales en lo que a la floración en ciruelos, cerezos y almendros se refiere. Lo anterior, hasta la fecha, permite prever una fructificación dentro de los rangos normales para las cerezas y almendros, e incluso superiores al año anterior en el caso de las ciruelas.

En lo que a la operación de Coyhaique se refiere, las ventas de corderos y queso de oveja han superado las estimaciones comerciales realizadas. Lo anterior, debido a la cada vez mayor aceptación de los productos, consistencia en su calidad y a la mayor movilidad y desconfiamiento observado en las zonas de comercialización de estos productos. También, se ha contado con mayores ingresos en la venta de los bovinos, sean novillos o vaquillas, explicado por el mayor peso promedio de cada animal y el acceso a mejores precios respecto de lo estimado en la comercialización de éstos en la feria regional de El Tattersall, de la ciudad de Coyhaique, alcanzando en promedio a la fecha un mayor ingreso por animal por sobre el 40% respecto de igual período del año anterior.

Finalmente, en cuanto a la disponibilidad de los recursos hídricos en los predios de El Parrón y El Recurso, ambos de Buin, dado el nivel de precipitaciones registrado durante el año y la acumulación de nieve en la cuenca del Rio Maipo, consideramos que nuevamente contaremos con una temporada altamente desafiante. En el escenario que se cumpla la estimación del caudal del rio Maipo, realizado por la Junta de Vigilancia de dicho rio Maipo, y que se mantenga el nivel de agua de nuestro pozo profundo ubicado en el predio de El Recurso, acorde a las observaciones que se mantienen regularmente, junto con los debidos planes de mitigación en ejecución y el uso mayoritario de riego tecnificado, estimamos que dispondremos del vital recurso hidrológico para proveer la fruta de la temporada agrícola 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 6.000 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. Como se ha mencionado previamente, se han observado altas tasas de ocupación en el mercado, asociadas en gran medida al rápido desarrollo del e-commerce. Se espera que esta tendencia se mantenga en los años siguientes. En relación a las tarifas, si bien también han mostrado variaciones positivas, éstas han sido menores, y dada la alta tasa de ocupación, se espera suban en los años siguientes.

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.

Para el caso del mercado en Chile, durante 2020 y 2021 las consecuencias del Covid-19 provocaron caídas en los ingresos (RevPar) promedio en el mercado de Chile frente a años anteriores. 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 periodo comprendido entre enero y septiembre de 2021, se ve una leve recuperación del mercado, siendo la ocupación anual acumulada un 38%, en comparación a 36,3% del mismo período del año anterior y 64,8% del mismo periodo de 2019. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 72,6 promedio por habitación, en comparación a US\$ 86,9 y US\$ 116,1 a igual periodo de los años 2020 y 2019, respectivamente. 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 195 propiedades con más de 15.905 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 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 septiembre de 2021 la empresa cuenta con 1.043 habitaciones en Chile, de las cuales el 71% se sitúan en Santiago.

En cuanto al periodo comprendido entre enero y septiembre de 2021, la ocupación acumulada de Lima fue de 39%, en comparación a 45,7% y 61% para el mismo periodo de los años 2020 y 2019, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 55 promedio por habitación, 27% menos que el mismo período del año anterior.

En Lima, la oferta de hoteles es de 129 propiedades con más de 12.415 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 2021). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a septiembre de 2021 asciende a 553 habitaciones, lo que sumado a la disponibilidad de Accor en el país, lo posiciona 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 en el mercado de Colombia 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 periodo comprendido entre enero y septiembre de 2021, la ocupación hotelera en Bogotá fue de 27,4%, en comparación a 24,6% y 58% observado en el mismo periodo de los años 2020 y 2019, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 57 promedio por habitación, 21% 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 Bogotá, la oferta de hoteles es de 222 propiedades con más de 18.123 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 2021). A septiembre de 2021 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

Finalmente, la ocupación hotelera en el mercado de upscale 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 periodo comprendido entre enero y septiembre de 2021, la ocupación hotelera en dicho mercado fue de 69%, en comparación a 49% observado en el mismo periodo del año 2020. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 153 promedio por habitación, 1% menor que el mismo período del año anterior (Fuente: STR, septiembre 2021).

En 2021, la oferta de hoteles en Miami es de 526 propiedades con más de 62.080 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 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 periodo de enero a septiembre 2021 presentó al principio una mejor condición para el negocio, debido al desconfinamiento de la gran mayoría de las comunas que estaban en cuarentena por la Pandemia de Covid 19. Luego, a partir de finales del mes de marzo, se repitieron cuarentenas en gran parte del país, las que fueron nuevamente eliminadas a partir de finales del mes de mayo, periodo luego del cual la demanda volvió a reactivarse, generando un alza en las tasas de ocupación que afectaron positivamente el resultado del negocio 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. Al cierre del tercer trimestre se visualiza una reactivación en el cierre de adjudicaciones de estos negocios, aunque en menor medida que un año regular.

Al cierre del tercer trimestre, y ha sido una constante durante el año, 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:

	30-09-2021	30-09-2020	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	14.243	9.700	4.543
Flujos de efectivo de actividades de inversión	3.892	-681	4.573
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-12.489	-2.414	-10.075
Incremento neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	5.646	6.605	-959
Incremento neto en efectivo y equivalentes	5.651	6.605	-954

El flujo operacional del periodo enero-septiembre 2021 fue de MM\$ 14.243, que se compara con los MM\$ 9.700 registrados en igual periodo de 2020. En esta variación se aprecian principalmente mayores cobros procedentes de ventas y servicios por MM\$ 3.151 y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 1.506, ambos asociados al mayor nivel de actividad de la afiliada Rentas y Servicios. Por su parte, la Sociedad Matriz no pagó dividendos en el periodo enero-septiembre 2021 (versus MM\$ 2.406 en 2020). Adicionalmente, durante el periodo enero-septiembre 2021, la Matriz recibió dividendos y disminuciones de capital de cuotas de fondos de inversión por valor de MM\$ 1.967 (versus MM\$ 2.031 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\$ 215 asociados principalmente a la Matriz.

El flujo de inversión del tercer trimestre 2021 ascendió a MM\$ 3.892, que se compara con MM\$ (680) registrados en igual periodo de 2020. En igual periodo de 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 septiembre de 2021 ascendió a MM\$ (12.489) (versus MM\$ (2.414) en 2020). La afiliada Rentas y Servicios efectuó mayores pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 3.760, correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buybacks, mayores pagos de préstamos por MM\$ 1.393, y en el periodo enero-septiembre 2021 no percibió importes procedentes de préstamos (versus MM\$ 4.832 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\$ 344 (versus MM\$ 271 en 2020).