

## ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

### 1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

	31-12-2021 MM\$	31-12-2020 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	36.986	28.198	8.788	31,2
Activos no corrientes	273.388	260.892	12.496	4,8
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>310.374</b>	<b>289.090</b>	<b>21.284</b>	<b>7,4</b>
Deuda financiera corto plazo	2.683	3.704	-1.021	-27,6
Provisiones	804	694	110	15,9
Otros pasivos corrientes	16.574	12.209	4.365	35,8
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>20.061</b>	<b>16.607</b>	<b>3.454</b>	<b>20,8</b>
Deuda financiera largo plazo	39.629	40.087	-458	-1,1
Otros pasivos no corrientes	17.783	14.217	3.566	25,1
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>57.412</b>	<b>54.304</b>	<b>3.108</b>	<b>5,7</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>77.473</b>	<b>70.911</b>	<b>6.562</b>	<b>9,3</b>
<b>PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA</b>	<b>230.717</b>	<b>216.467</b>	<b>14.250</b>	<b>6,6</b>
<b>PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA</b>	<b>2.184</b>	<b>1.712</b>	<b>472</b>	<b>27,6</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>310.374</b>	<b>289.090</b>	<b>21.284</b>	<b>7,4</b>

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

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 8.788. En esta variación destacan: el incremento en el efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 8.947 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 activos por impuestos corrientes, principalmente asociados a la Matriz, Rentas y Servicios y a Agrícola Siemel de MM\$ 600, y menores otros activos

financieros corrientes de MM\$ 260, 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 4,8%. 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 mayoritariamente de RedMegacentro.

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 por reparto de dividendos. 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 durante el ejercicio 2021.

Al cierre del cuarto trimestre 2021 los pasivos corrientes se incrementaron en un 20,8%, equivalente a MM\$ 3.454, 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\$ 3.109, 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 ejercicio 2021 una variación positiva de 6,6% con respecto al cierre del ejercicio 2020. Destacan en esta variación los resultados netos positivos en el periodo por MM\$ 14.928.

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

<b>Indicadores</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<b>Liquidez</b>		
Liquidez corriente	1,84	1,70
Razón ácida	1,53	1,39
<b>Indicadores</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<b>Endeudamiento</b>		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	26%	23%
Deuda a largo plazo ( no corriente)/deuda total	74%	77%
Razón de endeudamiento (veces)	0,34	0,33

## 2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

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

<b>Indicadores</b>	<b>01-01-2021</b> <b>31-12-2021</b>	<b>01-01-2020</b> <b>33-12-2020</b>
<b>Resultados</b>	<b>MM\$</b>	<b>MM\$</b>
Resultado operacional	8.009	3.712
Ingresos Financieros	3.140	1.564
Gastos financieros	-4.212	-2.127
Otras Ganancias(Pérdidas)	476	-913
Otros ingresos y gastos por función netos	-235	-273
Diferencia de Cambio y Reajustes	-264	-50
Gastos por Impuestos	1.067	-307
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	6.947	-2.038
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	14.470	-624
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	458	192
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>14.928</b>	<b>-432</b>
<b>Ebitda</b>	<b>14.434</b>	<b>9.895</b>
<b>Rentabilidad</b>		
Rentabilidad sobre Patrimonio ( Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador )	6,27%	-0,29%
Rentabilidad sobre Activo ( Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado )	4,66%	-0,22%
Utilidad(Pérdida) por acción ( Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones )	\$ 39,91	-\$ 1,72

El ejercicio 2021 registró una utilidad de MM\$ 14.928, versus la pérdida de MM\$ 432 del ejercicio 2020.

El resultado operacional del ejercicio 2021 ascendió a una utilidad de MM\$ 8.009, que se compara con una utilidad de MM\$ 3.712 registrada en ejercicio 2020. Los resultados operacionales registrados por nuestras afiliadas en el ejercicio son: Rentas y Servicios MM\$ 6.042 (en 2020 MM\$ 981), Agrícola Siemel MM\$ 1.046 (en 2020 MM\$ 2.511), Red to Green MM\$ 1.442 (en 2020 MM\$ 775) y Valle Grande MM\$ (26) (en 2020 MM\$ (51)).

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 ejercicio 2021 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 14.434, que se compara con MM\$ 9.895 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 ejercicio 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 ejercicio 2021 se encuentran operando todos los hoteles de nuestra asociada A3 Property Investments, pero con ocupaciones bajas en algunos países y tarifas menores a las normales. Especialmente negativas han sido las restricciones a la entrada de extranjeros al país para el caso de los hoteles ubicados en Chile.

En la renta inmobiliaria industrial (RedMegacentro), la ocupación se ha comportado en forma muy resiliente, manteniendo sus altos niveles observados en los últimos años. 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 fueron definidos como esenciales dentro del Estado de Catástrofe que estuvo vigente en Chile, por lo que su funcionamiento se mantuvo inalterado en el período más complejo de la pandemia. 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 al impacto en el consumo que esto genera, sobre todo referido a productos de precios mayores como son los que comercializan algunas de las filiales.

Asimismo, 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, en el año 2021 se produjo 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 ejercicio 2021 se visualizó una reactivación en el cierre de proyectos, aunque son muchas las empresas que han decidido posponer las adjudicaciones y arriendos de largo plazo y 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 ejercicio 2021, la actividad turística y las variables económicas mostraron una mejora relativa con respecto al año anterior, 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 a 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 aún difíciles de evaluar o predecir completamente, 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, 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 del ejercicio de Agrícola Siemel Ltda. al 31 de diciembre del 2021 arroja una ganancia de MM\$ 1.753, que representa una disminución de un 11,9% respecto de la utilidad de MM\$ 1.989 del ejercicio 2020.

Los ingresos de actividades ordinarias de MM\$ 7.063 en el año 2021, reflejan una disminución de un 16% respecto de los MM\$ 8.409 del año anterior.

En el año 2021 hubo mayores ingresos por la venta de pulpa de ciruela, y comercialización de corderos y queso de oveja, junto a mayores servicios proporcionados a terceros por el tiernizado de ciruelas en la planta de Buin. Sin embargo, estos mayores ingresos no alcanzaron para cubrir los efectos de la menor liquidación de las cerezas de esta última temporada 2020-21, al igual que el menor volumen en las exportaciones de ciruelas tiernizadas, explicado esto último, por la menor producción alcanzada en la temporada y el menor tipo de cambio existente al momento del embarque de tales exportaciones, todo lo anterior respecto del año 2020.

La ganancia bruta de MM\$ 3.094 para el año 2021, se traduce en una disminución de un 29,2% respecto de los MM\$ 4.370 del año anterior.

Las ganancias de actividades operacionales alcanzaron los MM\$ 1.096, lo que representa una caída de un 56,9% respecto de los MM\$ 2.542 alcanzados en el año anterior.

## **A2) Valle Grande S.A.**

En el ejercicio 2021 se registró una utilidad de MM\$ 1.536, que se compara con una pérdida de MM\$ 780 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. En el mes de abril 2021 se materializó la venta del campo Sauce III por un valor de UF 61.799, lo que significó un efecto en resultados de MM\$ 898. Por su parte, la depreciación del activo fijo y sus gastos financieros siguen contribuyendo a un resultado marginalmente negativo que no alcanzan a ser compensados por los ingresos por arriendo de los campos e instalaciones.

## **B. Sector Tecnológico**

### **B.1) RED TO GREEN S.A.**

Durante el ejercicio 2021 se registraron ingresos consolidados acumulados por MM\$ 5.630, lo que representa un aumento del 21,5% respecto al año 2020, que registró ventas por MM\$ 4.633, Este aumento se explica principalmente por las ventas por arriendo de sistemas registrados en Woodtech Brasil.

Los costos consolidados del año 2021 ascienden a MM\$ 2.704, presentando un aumento del 10,4% respecto del año anterior, dado principalmente por mayores costos de venta de la filial Woodtech. En cuanto a los costos de Red To Green, presentan una disminución de 8,5%, principalmente por nuevas negociaciones de contratos con proveedores.

Los gastos de administración y ventas consolidados del año 2021 ascienden a MM\$ 1.471, lo cual representa un mayor gasto de 6,1% respecto del año 2020, debido principalmente a mayores gastos registrados en la afiliada Woodtech en los conceptos remuneraciones, servicios de terceros y depreciación.

Dado lo anterior, Red To Green consolidado presenta una utilidad neta de MM\$ 1.055 al 31 de diciembre de 2021. En igual periodo del año 2020 se registró una utilidad de MM\$ 521.

### **C. Otras inversiones**

#### **C1) Redmegacentro S.A.**

En el ejercicio 2021 los ingresos tuvieron un aumento del 18,5% respecto del mismo período del año 2020, alcanzando MM\$ 143.772, impulsados por el crecimiento en el segmento de renta nacional de un 22%, y el crecimiento en el segmento logístico de un 25%.

El EBITDA se incrementó en 27%, explicado por la maduración de activos, alcanzando un monto total de MM\$ 69.010. Lo anterior explicado principalmente por un crecimiento del 24,4% en la renta nacional y del 23,7% en la renta internacional.

Los m<sup>2</sup> arrendables aumentaron hasta un total de 1.555.193 m<sup>2</sup>, dada la incorporación de 170.451 m<sup>2</sup> en el segmento de renta nacional y de 22.740 m<sup>2</sup> en el segmento de rentas extranjeras.

La tasa de ocupación de los m<sup>2</sup> arrendables consolidada pasó de 93,7% a un 94,5%, junto con un incremento del 14,2% en los m<sup>2</sup> totales arrendables en toda la red.

Respecto a las tarifas, en el segmento rentas extranjeras hay un aumento del 3,2% 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 2,3% relacionado principalmente a aumentos de tarifas en las Bodegas y Minibodegas.



Al cierre del ejercicio 2021, RedMegacentro reportó una utilidad total consolidada de MM\$ 29.625, en comparación a MM\$ 19.842 obtenidos en el mismo periodo del año anterior, mostrando un crecimiento del 49,3%. El resultado operacional aumentó en un 23,6%, desde una ganancia de MM\$ 54.948 en el ejercicio 2020 hasta una ganancia de M\$ 67.918 en el ejercicio 2021. Por otro lado, el resultado no operacional pasó de una pérdida de MM\$ 30.347 en el ejercicio 2020 a una pérdida de MM\$ 30.544 en el ejercicio 2021, sin presentar variaciones significativas. En lo que respecta a otras ganancias, pasó de una utilidad de MM\$ 42.644 a MM\$ 63.693 mostrando un aumento del 49,4%, explicado principalmente por el aumento en el valor justo de las propiedades de inversión.

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+.

Durante 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 31 de diciembre de 2021, A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 14.578. La distribución por país fue: Estados Unidos MM\$ 6.182; Chile MM\$ 2.000; Colombia MM\$ 63; y Perú MM\$ 6.333. Adicionalmente, en el resultado no operacional se registraron principalmente costos financieros por MM\$ (6.887) y una pérdida de resultado por unidades reajustables de MM\$ (4.421).

En términos de utilidad final, se obtuvo una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 1.672.

A partir de abril 2021, se encuentran en operación todos los hoteles de A3 Property Investments SpA., Pullman Miraflores (Lima, Perú) finalizó su construcción en junio 2021 y se encuentra en operación desde fines de octubre 2021.

## **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 diciembre 2021 un 62% con respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a MM\$ 2.130, con un aumento de la flota de un 58%, equivalente a 339 vehículos, con una ocupación que aumenta en 14 puntos porcentuales con respecto a diciembre de 2020 (64,1% vs 50,8%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) las ventas aumentaron un 24%, equivalente a MM\$ 2.082. Esto se explica principalmente por un aumento de la flota LOP de 16%.

Con respecto al negocio de arriendos de mediano plazo (MP), las ventas aumentaron un 134%, equivalente a MM\$ 1.767. Esto obedece a la consolidación del negocio que tuvo un fuerte crecimiento en flota durante 2020, la cual se mantuvo durante todo el 2021.

En el ejercicio 2021 la sociedad registró una utilidad antes de impuestos de MM\$ 3.725 lo que representa un aumento de MM\$ 3.665 con respecto del ejercicio de 2020 (MM\$ 60).

Las ventas totales aumentaron un 45% (MM\$ 5.986), y los costos de explotación aumentaron un 28% (MM\$ 2.730). Este aumento se debió principalmente a mayores costos operacionales por el aumento de flota y dotación. Entre estos costos operacionales los más relevantes son costos por repuestos y mantención, depreciación de flota y remuneraciones.

En relación a los gastos de administración y ventas, estos fueron de MM\$ 2.377, una disminución del 12% con respecto al cierre de 2020, el que fue de MM\$ 2.688. Este menor gasto se debe principalmente a menores gastos de remuneración por finiquitos incurridos en el año anterior.

Los gastos no operacionales fueron MM\$ 777, un 11% menor al cierre 2020 que fue de MM\$ 875. Esta disminución se explica sobre todo por un mejor resultado de la filial Automotora RyS por MM \$1.052, compensado por una corrección monetaria que creció en MM\$ 875 MM con respecto a 2020, principalmente debido a la alta inflación particularmente de la segunda mitad del año. Respecto a los mejores resultados de Automotora RyS, éstos se deben a los altos precios a los cuales se han comercializado los vehículos usados durante el 2021.

## **5) SITUACIÓN DE MERCADO**

## **Sector agroindustrial**

### **Agrícola Siemel Ltda.**

El año 2021 estuvo nuevamente lleno de desafíos, al continuar la incertidumbre y efectos de la pandemia que comenzó a manifestarse en Chile, en toda su magnitud, desde inicios del año 2020. La principal preocupación para la compañía continuó siendo el cuidado sanitario, sobre todo para el máximo cuidado del equipo de colaboradores, al igual que de los temporeros y proveedores que colaboran en la operación, para evitar el contagio del covid-19 y poder tener así la debida capacidad de operar.

Adicionalmente, se continuó manteniendo un adecuado nivel de caja de la compañía, a través de la prudencia en la oportunidad de realizar los gastos y ejecución de planes de inversión, sin afectar la operación de la compañía.

En cuanto a la ciruela D´Agen, donde se proyectaba una menor producción para el año 2021, tras el año récord registrado en el año anterior y lo observado tras la floración de los ciruelos, en definitiva, hubo una producción solo un 6% menor a lo estimado, producto de la lluvia de más de 30 milímetros registrada en la Región Metropolitana en el mes de enero del 2021. Respecto de la comercialización de las ciruelas, el mercado exportador de Chile, globalmente hablando, tuvo una menor producción de ciruela seca. Sin embargo, los precios de venta fueron un 30% superiores a los del año anterior, permitiendo cubrir en parte la menor producción alcanzada. A su vez, la ciruela seca ha demostrado ser un producto resiliente, luego de observarse el comportamiento de los consumidores durante los momentos más complejos de la pandemia del Covid-19.

Respecto de las cerezas, en el verano del 2021, luego de haber realizado sin mayores contratiempos la cosecha de 411 toneladas, lo cual representa un 22,9% superior a la producción alcanzada en el año 2020, tuvimos conocimiento a través de la empresa exportadora Ranco Cherries, y luego por la prensa, de una noticia falsa (fake news) en China, que involucraba, supuestamente, a las cerezas chilenas. Esto, afectó el nivel de consumo observado a esa fecha, produciéndose una caída material en los precios de venta a nivel de los canales de comercialización en China, junto a una mayor complejidad logística en la venta de las cerezas de origen chileno. La compañía, ya había comercializado gran parte de su producción al momento de publicarse dicha noticia falsa, pero, igualmente, se vio afectada por el nivel de retorno de las exportaciones del año 2021, recibándose un retorno total de aproximadamente un 17% menos que lo presupuestado.

De las almendras, la producción de 125 toneladas de pepa de almendras alcanzadas en la temporada 2021, se puede clasificar este resultado como promedio respecto de las temporadas recién pasadas. En cuanto a la comercialización de ellas, durante el primer semestre del año se presentaron menores precios a los esperados, explicado por la mayor oferta mundial existente dada la producción récord de Estados Unidos en general, y del estado de California en particular. Sin embargo, en el segundo semestre del año 2021, se registraron mayores precios en los mercados consumidores, lo que permitió mejores retornos y conseguir, por ende, los retornos esperados para el año.

Las condiciones climáticas de la zona central de Chile fueron altamente desafiantes para la temporada frutícola 2021, y continúan siéndolo en la temporada en curso. Estimamos que, para la compañía, esta temporada 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 cosecha dentro de los rangos normales para las cerezas y almendros, y superiores al año anterior, en el caso de las ciruelas.

Respecto de la operación y comercialización de los productos de la Estancia Baño Nuevo de Coyhaique, Patagonia chilena, se vendieron en el año 2021 un total de 448 bovinos vivos, entre novillos y vaquillas dentro en la región de Aysén. Lo anterior, significó un aumento de un 57% en los ingresos por la venta de bovinos, explicado por la mayor cantidad de animales vendidos junto a los mayores precios de venta alcanzados. Para el caso de novillos y vaquillas, engordados en promedio por 18 meses en la Estancia Baño Nuevo, los precios de venta estuvieron sobre los \$2.300 el kilo de animal vivo en la feria regional de El Tattersall, cifra excepcionalmente alta para la zona de la Patagonia chilena. Lo anterior, se debió al aumento en la demanda por carne bovina, al mismo tiempo por las restricciones de oferta observadas en algunos países productores de este producto.

Adicionalmente, se comercializaron 7.153 corderos vivos y 6.068 congelados, los cuales fueron faenados en uno de los mataderos de la ciudad de Aysén, almacenados congelados en las instalaciones de la Estancia Baño Nuevo, para luego ser comercializados en diversos mercados del país, principalmente en la zona central de Chile. La consistencia en calidad y sabor de los corderos de la Estancia Baño Nuevo, sumado al proceso de congelación rápido que mantiene la alta calidad de la carne, nos ha abierto un mercado que crece año a año y al cual estamos dirigiendo nuestros esfuerzos con una alta dedicación.

Respecto de la producción de 81.656 kilos de lana fina de oveja, obtenida a partir de la esquila de las ovejas, faena realizada en la Estancia Baño Nuevo en el mes de diciembre del año 2020, tuvimos en el año 2021 un segundo año consecutivo con un alto grado de complejidad en su comercialización. Los

mercados de Europa y Asia, que habitualmente demandan lana fina de oveja, estuvieron con un muy bajo movimiento comercial, explicado por la incertidumbre y complejidades de los efectos del Covid-19. Sin embargo, en el mes de julio del 2021, dada la limpieza, color y resistencia de la lana de oveja obtenida en la Estancia Baño Nuevo, se vendió el total de los kilos de lana de oveja disponibles en un 4,6% sobre lo alcanzado en el año 2020, pero un 53% menor que lo alcanzado por kilo en el año 2019, previo a la pandemia del Covid-19.

Finalmente, respecto de la producción de queso de oveja, se lograron importantes hitos comerciales en el año 2021, al venderse más de 38 toneladas en el mercado nacional, cifra récord desde que se produce el queso de oveja bajo la marca Boladero, y representó un incremento de 5,6% sobre lo comercializado en el año 2020. Se ha continuado ampliando la base de clientes que prueben las bondades de los quesos Boladero, el cual es un producto producido con 100% de leche de oveja en plena Patagonia chilena.

## **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 m<sup>2</sup> arrendables. Durante el año 2021 se observaron altas tasas de ocupación de bodegas, asociado al crecimiento del *e-commerce*. Esto ha permitido a Red Megacentro ir desarrollando los proyectos en carpeta, lo que permitirá seguir aumentando la superficie arrendada en los próximos años.

### **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, e influye de cierta forma el desempeño de la compañía.

### **Chile:**

Durante el año 2021 se apreció una recuperación en Santiago con una ocupación anual de 41%, en comparación a 33% del mismo período del año anterior y 62% del mismo periodo de 2019. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 74 promedio por habitación, en comparación a US\$ 85 y US\$ 115 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.

Por otro lado, en Viña del Mar se registró una ocupación de 40% en 2021, en comparación a 27% y 43% de los años 2020 y 2019, respectivamente. En relación con las tarifas, en 2021 se promedió US\$ 107 por habitación, en comparación a US\$ 94 y US\$ 131 de los años 2020 y 2019, respectivamente.

En Santiago, la oferta de hoteles es de 196 propiedades con más de 16.049 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 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 diciembre de 2021 la empresa cuenta con 1.027 habitaciones en Chile, de las cuales el 71% se sitúan en Santiago.

### **Perú:**

Durante el año 2021 la ocupación anual de Lima fue de 40%, en comparación a 44% y 61% para el mismo periodo de los años 2020 y 2019, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 60 promedio por habitación, en comparación a US\$ 71 y US\$ 125 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 Lima, la oferta de hoteles es de 130 propiedades con más de 12.814 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 2021). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a diciembre de 2021 asciende a 553 habitaciones.

### **Colombia:**

Durante el año 2021 la ocupación anual de Bogotá fue de 33%, en comparación a 23% y 58% observado en 2020 y 2019, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 59 promedio por habitación, en comparación a US\$ 69 y US\$ 82 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 Bogotá, la oferta de hoteles es de 222 propiedades con más de 18.205 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 2021). A diciembre de 2021 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

### **Miami:**

Durante el año 2021, la ocupación hotelera en el mercado upscale de Miami fue de 69%, en comparación a 49% y 79% observado en los años 2020 y 2019, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$156 promedio por habitación, en comparación a US\$ 140 y US\$ 149 de los años 2020 y 2019 respectivamente (Fuente: STR, diciembre 2021).

En 2021, la oferta de hoteles en Miami es de 533 propiedades con más de 62.856 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 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 diciembre 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, 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, periodo luego del cual la demanda volvió a reactivarse.

Esto permitió un alza en las tasas de ocupación que afectaron positivamente el resultado del negocio Rent-a-car.

Respecto del resultado de los contratos de Leasing Operativo de mediano y largo plazo, es decir, arriendos a empresas donde se pacta condición de uso por plazos superiores a un año, la situación de mercado tiene una tendencia a la continuidad más que al crecimiento. Se ha mantenido la situación observada 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 partir del tercer trimestre se generó una reactivación en el cierre de adjudicaciones de estos negocios, aunque en menor medida que un año regular.

Al cierre del cuarto 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 logísticos 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:

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>Variación</b>
	<b>MM\$</b>	<b>MM\$</b>	<b>MM\$</b>
Flujos de efectivo de actividades de operación	21.156	14.329	6.827
Flujos de efectivo de actividades de inversión	4.148	-6.294	10.442
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-16.372	-2.507	-13.865
Incremento neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	8.932	5.528	3.404
Incremento neto en efectivo y equivalentes	<u>8.947</u>	<u>5.537</u>	<u>3.410</u>

El flujo operacional del ejercicio 2021 fue de MM\$ 21.156, que se compara con los MM\$ 14.329 registrados en igual periodo de 2020. En esta variación se aprecian principalmente mayores cobros procedentes de ventas y servicios por MM\$ 6.176 y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 4.143, ambos asociados al mayor nivel de actividad de la afiliada Rentas y Servicios. Por su parte, la Sociedad Matriz no pagó dividendos en el ejercicio 2021 (versus MM\$ 2.406 pagados en el 2020). Adicionalmente, durante el ejercicio 2021, la Matriz recibió dividendos y



disminuciones de capital de cuotas de fondos de inversión por valor de MM\$ 4.205 (versus MM\$ 2.526 en el 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\$ 208, asociados principalmente a la Matriz.

El flujo de inversión del ejercicio 2021 ascendió a MM\$ 4.148, que se compara con MM\$ (6.294) registrados en el ejercicio de 2020. La Matriz en el ejercicio 2020 efectuó un aporte de MM\$ 7.992 a Inversiones Perú SpA., siendo que en igual periodo de 2021 no se registraron compras de participaciones accionarias de este tipo. Por su parte, la afiliada Valle Grande percibió en el primer semestre de 2021 MM\$ 1.787 por la venta del campo Sauce III.

El flujo por actividades de financiamiento neto al cierre de 2021 ascendió a MM\$ (16.372) (versus MM\$ (2.507) en 2020). La afiliada Rentas y Servicios efectuó mayores pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 3.778, correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buybacks, mayores pagos de préstamos por MM\$ 2.396, y en el ejercicio 2021 no percibió importes procedentes de préstamos (versus MM\$ 8.059 en 2020). En tanto, la afiliada Valle Grande efectuó menores pagos de préstamos por valor MM\$ 536. Se pagaron intereses asociados a los créditos por valor de MM\$ 672 (versus MM\$ 503 en 2020).