

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	30-06-2022 MM\$	31-12-2021 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	45.152	36.986	8.166	22,1
Activos no corrientes	291.573	273.388	18.185	6,7
TOTAL ACTIVOS	336.725	310.374	26.351	8,5
Deuda financiera corto plazo	2.805	2.683	122	4,5
Provisiones	508	807	-299	-37,1
Otros pasivos corrientes	17.862	16.571	1.291	7,8
Total pasivos corrientes	21.175	20.061	1.114	5,6
Deuda financiera largo plazo	40.229	39.629	600	1,5
Otros pasivos no corrientes	21.411	17.783	3.628	20,4
Total pasivos no corrientes	61.640	57.412	4.228	7,4
TOTAL PASIVOS	82.815	77.473	5.342	6,9
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	251.367	230.717	20.650	9,0
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	2.543	2.184	359	16,4
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	336.725	310.374	26.351	8,5

Las variaciones presentadas dentro del activo entre el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se explican de la siguiente manera:

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 8.166. En esta variación destacan: el incremento en el efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 2.953 asociado principalmente a dividendos y disminuciones de capital de fondos de inversión recibidos por la Matriz (Inversiones Siemel), y mejores ingresos asociados a la mayor actividad de la afiliada Rentas y Servicios en el primer semestre. Por su parte, se registraron mayores inventarios, principalmente en las afiliadas Rentas y Servicios y Agrícola Siemel, de MM\$ 1.526, y mayores deudores comerciales de MM\$ 3.153, asociados principalmente a la producción del año en curso de Agrícola Siemel, cuya comercialización comenzó en el mes de abril.

Los activos no corrientes registraron un incremento de 6,7%. 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 periodo, 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. También registraron una variación positiva asociada a una mayor valorización de mercado, las acciones de empresas abiertas que la Matriz mantiene en cartera, especialmente por las acciones del Banco de Chile y su positivo desempeño en la bolsa local durante el primer semestre de 2022.

Al cierre del primer semestre 2022 los pasivos corrientes se incrementaron en un 5,6% respecto del cierre del ejercicio 2021. 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\$ 4.228, 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. Además, también se registraron incrementos en las obligaciones financieras en Unidades de Fomento que mantiene la Matriz asociada a los ajustes por inflación registrados el primer semestre, que han sido mayores a lo esperado.

El patrimonio de la Sociedad registró en el primer semestre 2022 una variación positiva de 9,0% con respecto al cierre del ejercicio 2021. Destacan en esta variación los resultados netos positivos del periodo por MM\$ 14.254.-

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

Indicadores	30-06-2022	31-12-2021
Liquidez		
Liquidez corriente	2,13	1,84
Razón ácida	1,76	1,53
Indicadores	30-06-2022	31-12-2021
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	26%	26%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	74%	74%
Razón de endeudamiento (veces)	0,33	0,34

2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

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

Indicadores	01-01-2022	01-01-2021
	30-06-2022	30-06-2021
Resultados	MM\$	MM\$
Resultado operacional	7.359	4.080
Ingresos Financieros	2.349	966
Gastos financieros	-2.862	-1.882
Otras Ganancias(Pérdidas)	82	565
Otros ingresos y gastos por función netos	-122	-124
Diferencia de Cambio y Reajustes	-477	-106
Gastos por Impuestos	-550	438
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	8.475	3.331
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	13.975	7.186
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	279	82
Resultado del periodo	14.254	7.268
Ebitda	11.476	6.981
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	8,46%	2,68%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	6,31%	2,01%
Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 58,63	\$ 16,58

El primer semestre 2022 registró una utilidad de MM\$ 14.254, versus los MM\$ 7.268 alcanzados en igual periodo de 2021.

El resultado operacional del primer semestre 2022 ascendió a una utilidad de MM\$ 7.359, que se compara con una utilidad de MM\$ 4.080, registrada en igual periodo 2021. Los resultados operacionales registrados por nuestras afiliadas en el periodo son: Rentas y Servicios MM\$ 5.234 (en 2021 MM\$ 2.693), Agrícola Siemel MM\$ 1.700 (en 2021 MM\$ 1.217), Red to Green MM\$ 708 (en 2021 MM\$ 382) y Valle Grande MM\$ 6 (en 2021 MM\$ (20)).

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 2022 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 11.476, que se compara con MM\$ 6.981 registrados en igual periodo de 2021. Esto, principalmente asociado a mayores dividendos recibidos por la Matriz y los mejores resultados de Rentas y Servicios.

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 2022 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 rentas de arriendo. La evolución de estas variables aún es incierta dada la tendencia del aumento de la modalidad de trabajo híbrido.

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. Durante el período comprendido en este análisis se ha seguido incrementando la ocupación de los hoteles con mejoras importantes respecto al año anterior. Al cierre del primer semestre 2022 se encuentran operando todos los hoteles de nuestra asociada A3 Property Investments, registrando mayores ocupaciones en todos los países y tarifas mayores a las registradas en los años 2021 y 2020, que fue el período más crítico de la pandemia del Covid-19.

Además, 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. También se han observado alzas en las tarifas producto de la escasez de espacios de bodegaje.

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 y viajeros de negocios a contar de mediados de marzo de 2020. En el primer semestre del 2022 se ha producido una importante recuperación en las tasas de ocupación y tarifas producto de la flexibilización de la movilidad, potenciado además por la escasez de nueva flota. 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. A la fecha se visualiza una reactivación en los 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.

Durante el primer semestre 2022, la actividad turística y las condicionantes 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. Siguen siendo un factor negativo las altas exigencias y restricciones que mantiene Chile a la entrada de turistas extranjeros, las que han tendido a disminuir en el último tiempo.

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, 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.

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 2022 arroja una ganancia antes de impuestos de MM\$ 1.761, que se traduce en un aumento de un 44,2% respecto de la utilidad de MM\$ 1.222 a igual período del año 2021.

Los ingresos de actividades ordinarias fueron MM\$ 5.005, y reflejan un aumento de un 17,2% respecto de los MM\$ 4.271 de igual periodo del año anterior.

En este primer semestre del año 2022 se materializaron mayores exportaciones de ciruelas tiernizadas, junto con mayores servicios de calibrado y tiernizado de ciruelas para terceros en la planta de Buin, al igual que mayores ventas de bovinos y ovinos, sean estos vivos o congelados.

Otra de las razones que explican los mayores ingresos en este primer semestre del 2022, es el tipo de cambio, a partir de las exportaciones e ingresos expresados en la moneda del dólar norteamericano. Así, el tipo de cambio ha experimentado un valor promedio un 15% mayor respecto de aquel obtenido en el primer semestre del año anterior.

La ganancia bruta alcanzada de MM\$ 2.906 en el primer semestre del 2022, se traduce en un aumento de un 43,3% respecto de los MM\$ 2.028 de igual periodo del año anterior.

Las ganancias de actividades operacionales alcanzaron los MM\$ 1.718, lo que representa un aumento de un 39,4% respecto de los MM\$ 1.233, alcanzado a igual período del año anterior.

A2) Valle Grande S.A.

En el primer semestre de 2022 se registró una utilidad de MM\$ 55, que se compara con una pérdida de MM\$ (20) registrada en igual periodo 2021. Esta reversión de la pérdida del año anterior se debe básicamente a que esta sociedad ya no tiene deuda financiera, y que producto de la venta del campo Sauce III concretada en el primer semestre de 2021, hoy cuenta con una alta liquidez que genera

ingresos financieros. Desde el mes de noviembre de 2017, Valle Grande arrendó sus campos y activos fijos, dejando de producir aceite de oliva.

B. Sector Tecnológico

B.1) RED TO GREEN S.A.

Durante el primer semestre 2022 se registraron ingresos consolidados acumulados por MM\$ 3.101, lo que representa un aumento del 32,8% respecto de igual periodo del año 2021, que registró ventas por MM\$ 2.335. Este aumento se explica principalmente por las ventas spot de la filial Woodtech.

Los costos consolidados al término del primer semestre del año 2022 ascienden a MM\$ 1.626, presentando un aumento del 18,6% respecto del año anterior, dado principalmente por mayores costos de venta de la filial Woodtech.

Los gastos de administración y ventas consolidados al primer semestre del año 2022 ascienden a MM\$ 756, los cuales representan un mayor gasto de 31,5% respecto de igual periodo de 2021. Esto, debido principalmente a mayores gastos comerciales y de administración en infraestructura efectuados por la filial Woodtech Brasil y su mayor actividad comercial.

Red To Green consolidado registró una utilidad neta de MM\$ 697 al 30 de junio de 2022. En igual periodo de 2021 se registró una utilidad de MM\$ 116.

C. Otras inversiones

C1) Redmegacentro S.A.

Durante el período enero – junio 2022 los ingresos tuvieron un aumento del 27,4% respecto del mismo período del año 2021, alcanzando MM\$ 85.294, impulsados principalmente por el crecimiento en los segmentos de renta inmobiliaria en Chile, Perú y USA, y logística en 29,3%, y 25,7% respectivamente.

El EBITDA se incrementó en 33,8%, explicado por la maduración de activos alcanzando un monto total de MM\$ 44.525. Lo anterior explicado principalmente por un crecimiento del 32,03% en renta inmobiliaria en Chile, Perú y USA.

Los m² arrendables aumentaron hasta un total de 1.740.236 m², explicado por la incorporación de 271.103 m² en Chile y 26.552 m² en Perú y una disminución neta de 183 m² en USA.

La tasa de ocupación de los m² arrendables consolidada pasó de 95,18 % a un 94,74%, junto con un incremento del 20,62% en los m² totales arrendables en toda la Red.

Respecto a las tarifas, en el segmento rentas hay un aumento del 2,3% con respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por un alza generalizada de las tarifas por mayor ocupación. En el segmento de rentas Chile, las tarifas tuvieron un aumento del 0,9%, mientras que en Perú el alza fue de un 5,0% y en USA un 4,4% comparado con el mismo periodo del año anterior.

Al cierre del primer semestre de 2022, RedMegacentro reportó una utilidad total consolidada de MM\$ 44.083 en comparación a los MM\$ 14.216 obtenidos en el mismo periodo del año anterior, mostrando un crecimiento del 210,1%. El resultado operacional aumentó en un 30,8% desde una ganancia de MM\$ 32.763 para el periodo enero-junio 2021 hasta una ganancia de MM\$ 42.860 para el periodo enero-junio 2022. Por otro lado, el resultado no operacional pasó de una pérdida de MM\$ 13.600 en el período enero-junio 2021 a una pérdida de MM\$ 62.785 en el período enero-junio 2022, muy afectado por el alza de la UF producto del alto porcentaje de la deuda de esta compañía denominada en esa moneda.

C2) A3 Property Investments S.p.A.

Al 30 de junio de 2022, A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 10.275. La distribución por país fue: Chile MM\$ 8.845; Estados Unidos MM\$ 2.100; Colombia MM\$ 199; y Perú MM\$ (869). Adicionalmente, en el resultado no operacional se registran principalmente costos financieros por MM\$ (3.981) y una pérdida de resultado por unidades reajustables por MM\$ (4.743). Detrás de estas cifras hay una mejora relevante en los niveles de ocupación de los hoteles producto de la mayor movilidad, como también una apreciación importante de los activos fijos producto del alza de la UF.

En términos de utilidad final, se obtuvo una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 913.

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 junio 2022 un 149% con respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a MM\$ 2.958, debido a un aumento de la flota de un 101%, equivalente a 501 vehículos, y un aumento de la tarifa promedio de 27,3% en UF. Esto fue parcialmente compensado por una ocupación que disminuye en 8 puntos porcentuales con respecto a junio de 2021 (55,4% vs 63,0%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) las ventas aumentaron un 51%, equivalente a MM\$ 2.436, esto debido principalmente a un aumento de la flota colocada LOP de 46%. En este negocio las tarifas presentaron niveles marginalmente superiores de tarifa promedio.

Durante el periodo de enero a junio de 2022, la sociedad registró una utilidad antes de impuestos de MM\$ 3.594, lo que representa un aumento de MM\$ 1.693 con respecto a la utilidad del periodo enero a junio de 2021 (MM\$ 1.901).

Las ventas totales aumentaron un 62% (MM\$ 5.124), y los costos de explotación aumentaron un 39% (MM\$ 1.913). 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\$ 1.308, un aumento del 29% con respecto al mismo periodo de 2021, cuando fueron de MM\$ 1.017. Este mayor gasto se debe principalmente a mayores gastos en marketing y remuneraciones de una mayor dotación de personal. Los gastos no operacionales fueron MM\$ 991, mientras que al mismo periodo de 2021 presentaron un resultado positivo por MM\$ 341. Este cambio se explica principalmente por el impacto que tuvo la inflación en la corrección monetaria por MM\$ 1.134.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Sector agroindustrial

Agrícola Siemel Ltda.

A la fecha, continúan siendo altamente desafiantes los escenarios sanitario, climático, logístico y operacional, originados por los efectos conjuntos de la pandemia del Covid-19, del cambio climático, dificultades logísticas y el mayor costo de los insumos.

Agrícola Siemel ha mantenido el foco en reforzar el cuidado de la salud de los colaboradores para evitar los contagios de Covid-19, junto con profundizar las tareas que permitan disponer de la mayor capacidad y diversidad de abastecimiento hídrico, tanto en Buin como en la Estancia Baño Nuevo de Coyhaique. A su vez, se ha mantenido la debida comunicación con los clientes, nacionales y del exterior, para enfrentar los desafíos logísticos y de abastecimiento de insumos, al igual que la posición de debido cuidado financiero.

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 y los eventos geopolíticos en curso registrados en el continente europeo. Un ejemplo de aquello es que, a la fecha, se han materializado sobre el 90% de los acuerdos de venta de ciruelas tiernizadas de esta última temporada 2021-22 a los clientes habituales de Europa, Reino Unido y mercado nacional.

Lo anterior, sin perjuicio de las dificultades en el normal desenvolvimiento de las industrias de la logística y de los insumos, afectando parcialmente la oportunidad en la entrega de los productos hacia los mercados del exterior. Sin embargo, gracias a las relaciones comerciales de larga data con dichos clientes, se ha logrado mantener la adecuada actividad dentro de los tiempos de despacho requeridos por los clientes.

La producción general de ciruelas deshidratadas de esta última temporada en los países competidores, tales como Estados Unidos, Francia y Argentina, se han visto afectadas por eventos climáticos inesperados, propios del cambio climático, traduciéndose en menores producciones que las habituales. Lo anterior, se ha traducido en un mayor beneficio para la industria de la ciruela tiernizada de Chile en general, y para la compañía en particular, la cual ha contado con una producción alineada al presupuesto de esta temporada 2021-22, en conjunto con el acceso a mejores precios de venta en dólares

norteamericanos, los cuales han sido a la fecha un 40% superiores por kilo de ciruela tiernizada que aquellos obtenidos en el segundo semestre del año 2021.

Respecto de la liquidación de las cerezas, ésta estuvo alineada con el presupuesto, explicado principalmente por las variedades disponibles, características de la fruta y la condición de producción tempranera que goza la compañía.

De las almendras, se obtuvo una producción total cercana a las 90 toneladas de pepas, lo cual es una disminución de un 30% respecto de la temporada pasada. Lo anterior explicado principalmente por las bajas temperaturas registradas al momento de la faena de la polinización. Respecto de las condiciones del mercado, se ha observado en este primer semestre del año 2022, una menor actividad comercial a nivel de los mercados emergentes, donde principalmente se comercializan las pepas de almendras de la compañía, a pesar de la menor producción informada respecto de lo esperado en Estados Unidos, principal productor mundial de este producto.

En cuanto a la operación de la Estancia de Baño Nuevo, en Coyhaique, en este invierno en curso se han presentado condiciones climáticas más desafiantes que el año anterior. Sin embargo, a la fecha, no han afectado materialmente el desarrollo de la masa ganadera, tanto bovina como ovina. A nivel de la comercialización de los bovinos y ovinos, sean vivos o congelados, y el queso de oveja, las condiciones de demanda continúan siendo favorables, tanto en la provincia de Aysén como en los canales minoristas y digitales de la Región Metropolitana.

Finalmente, tras la buena producción de lana de oveja, tanto en cantidad como en las características de finura, color y limpieza, la comercialización de ésta se ha visto postergada, esperando durante el tercer trimestre materializar la venta una vez que se recupere la actividad productiva en mercados tan relevantes como China, tras un mayor nivel de flexibilidad en las cuarentenas definidas por las autoridades de dicho país.

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 61 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.

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 primer semestre de 2022, el mercado de Santiago ha continuado con su recuperación, tanto en tarifa como en ocupación. A junio de 2022, Santiago registró una ocupación de 52%, en comparación a 35% del mismo período del año anterior y 37% del mismo periodo de 2020. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 94 promedio por habitación, en comparación a US\$ 74 y US\$ 96 de los años 2021 y 2020, respectivamente. Cabe considerar que en 2020 el efecto de la pandemia comenzó en marzo, por lo que el primer semestre de ese año registra, en parte, números de operación pre-pandemia.

Por otro lado, en Viña del Mar se registró una ocupación de 48% durante el primer semestre de 2022, en comparación a 36% en el año 2021. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 123 por habitación, en comparación a US\$ 87 en el año 2021.

En Santiago, la oferta total de hoteles es de 201 propiedades con más de 16.452 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 2022), 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 2022 la empresa cuenta con 1.021 habitaciones en Chile, de las cuales el 71% se sitúan en Santiago.

Perú:

Durante el primer semestre de 2022, la ocupación de Lima fue de 44%, en comparación a 38% y 45% para el mismo periodo de los años 2021 y 2020, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 87 promedio por habitación, en comparación a US\$ 52 y US\$ 87 de los años 2021 y 2020, respectivamente. Cabe considerar, que en 2020 el efecto de la pandemia comenzó en marzo, por lo que el primer semestre de ese año registra, en parte, números de operación pre-pandemia.

En Lima, la oferta total de hoteles es de 132 propiedades con más de 13.178 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 2022). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a junio de 2022 asciende a 551 habitaciones.

Colombia:

Durante el primer semestre de 2022, la ocupación de Bogotá fue de 56%, en comparación a 23% y 32% observado en 2021 y 2020, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 69 promedio por habitación, en comparación a US\$ 56 y US\$ 75 de los años 2021 y 2020, respectivamente. Cabe considerar, que en 2020 el efecto de la pandemia comenzó en marzo, por lo que el primer semestre de ese año registra, en parte, números de operación pre-pandemia.

En Bogotá, la oferta total de hoteles es de 223 propiedades con más de 18.243 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 2022). A junio de 2022 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

Miami:

Durante el primer semestre de 2022, la ocupación hotelera en el mercado upscale de Miami fue de 78%, en comparación a 70% y 54% observado en el primer semestre de 2021 y 2020, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 204 promedio por habitación, en comparación a US\$ 153 y US\$ 175 de los años 2021 y 2020, respectivamente (Fuente: STR, junio 2022).

En 2022, la oferta de hoteles en Miami es de 547 propiedades con más de 64.476 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 2022). 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 junio 2022 presentó mejor condición para el negocio, debido a la reactivación del turismo interno durante el periodo estival y una reconversión activa del negocio de un foco en turismo a una apertura a atender clientes empresa durante la segunda parte de 2021 y el año 2022.

Respecto del resultado para 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 al crecimiento, aunque limitada en parte por la disponibilidad de unidades en el mercado de vehículos nuevos.

Al cierre del primer semestre, se sigue observando 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:

	30-06-2022	30-06-2021	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	12.280	8.876	3.404
Flujos de efectivo de actividades de inversión	35	3.141	-3.106
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-9.372	-8.324	-1.048
Incremento neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	2.943	3.693	-750
Incremento neto en efectivo y equivalentes	2.953	3.694	-741

El flujo operacional del primer semestre 2022 fue de MM\$ 12.280, que se compara con los MM\$ 8.876 registrados en igual periodo de 2021. En esta variación se aprecian principalmente mayores cobros procedentes de ventas y servicios por MM\$ 5.154 y mayores pagos a proveedores por el suministro de

bienes y servicios por MM\$ 899, ambos asociados al mayor nivel de actividad de la afiliada Rentas y Servicios. Adicionalmente, durante el primer semestre 2022, la Matriz pagó dividendos por valor de MM\$ 1.495 (versus MM\$ 0 en 2021). También recibió dividendos de acciones y fondos de inversión por valor de MM\$ 2.359 (versus MM\$ 1.574 en el 2021).

El flujo de inversión del primer semestre 2022 ascendió a MM\$ 35, que se compara con MM\$ 3.141 registrados en igual semestre 2021. En el periodo 2022 se registraron menores otras entradas de efectivo MM\$ 1.373 (MM\$ 1.754 en 2021), debido a que la Matriz en este periodo percibió menores ingresos por disminuciones de capital provenientes de fondos de inversión. En el primer semestre de 2021 se registraron importes procedentes de la venta de propiedades, donde la afiliada Valle Grande percibió MM\$ 1.787 por la venta del campo Sauce III, lo que no se observó en el primer semestre de 2022.

El flujo por actividades de financiamiento al cierre del primer semestre 2022 ascendió a MM\$ (9.372) (versus MM\$ (8.324) en 2021). La afiliada Rentas y Servicios efectuó mayores pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 1.784, correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buybacks, los cuales fueron compensados parcialmente por menores pagos de préstamos por MM\$ 737.