

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

| | 31-03-2022 MM\$ | 31-12-2021 MM\$ | Variación MM\$ | % |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|------------|
| Activos corrientes | 40.837 | 36.986 | 3.851 | 10,4 |
| Activos no corrientes | 279.896 | 273.388 | 6.508 | 2,4 |
| TOTAL ACTIVOS | 320.733 | 310.374 | 10.359 | 3,3 |
| Deuda financiera corto plazo | 2.598 | 2.683 | -85 | -3,2 |
| Provisiones | 486 | 807 | -321 | -39,8 |
| Otros pasivos corrientes | 18.190 | 16.571 | 1.619 | 9,8 |
| Total pasivos corrientes | 21.274 | 20.061 | 1.213 | 6,0 |
| Deuda financiera largo plazo | 39.753 | 39.629 | 124 | 0,3 |
| Otros pasivos no corrientes | 18.121 | 17.783 | 338 | 1,9 |
| Total pasivos no corrientes | 57.874 | 57.412 | 462 | 0,8 |
| TOTAL PASIVOS | 79.148 | 77.473 | 1.675 | 2,2 |
| PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA | 239.207 | 230.717 | 8.490 | 3,7 |
| PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA | 2.378 | 2.184 | 194 | 8,9 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS | 320.733 | 310.374 | 10.359 | 3,3 |

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

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 3.851. En esta variación destacan: el incremento en el efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 1.376 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 trimestre. Por su parte, se registraron mayores inventarios de MM\$ 1.356 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 2,4%. 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 bolsa local durante el primer trimestre 2022.

Al cierre del primer trimestre 2022 los pasivos corrientes se incrementaron en un 6,0% 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\$ 462, lo que se explica principalmente por incrementos en las obligaciones financieras en Unidades de Fomento que mantiene la Matriz asociada a los ajustes por inflación registrados el primer trimestre, que han sido mayores a lo esperado. Además, también se registraron incrementos en las obligaciones por leasing de la afiliada Rentas y Servicios, que están asociados al financiamiento de su flota de vehículos por las mismas razones explicadas en el párrafo anterior.

El patrimonio de la Sociedad registró en el primer trimestre 2022 una variación positiva de 3,7% con respecto al cierre del ejercicio 2021. Destacan en esta variación los resultados netos positivos del periodo por MM\$ 5.413.-

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

| Indicadores | 31-03-2022 | 31-12-2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Liquidez | | |
| Liquidez corriente | 1,92 | 1,84 |
| Razón ácida | 1,56 | 1,53 |
| Indicadores | 31-03-2022 | 31-12-2021 |
| Endeudamiento | | |
| Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total | 27% | 26% |
| Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total | 73% | 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 31-03-2022 | 01-01-2021 31-03-2021 |
|---|--|--|
| Resultados | MM\$ | MM\$ |
| Resultado operacional | 2.818 | 1.216 |
| Ingresos Financieros | 1.361 | 504 |
| Gastos financieros | -1.177 | -1.014 |
| Otras Ganancias(Pérdidas) | 37 | -250 |
| Otros ingresos y gastos por función netos | -62 | -63 |
| Diferencia de Cambio y Reajustes | -215 | -125 |
| Gastos por Impuestos | -480 | 28 |
| Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas | 3.131 | 1.992 |
| Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora | 5.260 | 2.331 |
| Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras | 153 | -43 |
| Resultado del ejercicio | 5.413 | 2.288 |
| Ebitda | 4.827 | 2.676 |
| Rentabilidad | | |
| Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador) | 7,27% | -0,40% |
| Rentabilidad sobre Activo (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado) | 5,42% | -0,30% |
| Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones) | \$ 47,99 | -\$ 2,44 |

El primer trimestre 2022 registró una utilidad de MM\$ 5.413, versus los MM\$ 2.288 alcanzados en igual periodo de 2021.

El resultado operacional del primer trimestre 2022 ascendió a una utilidad de MM\$ 2.818, que se compara con una utilidad de MM\$ 1.216, registrada en igual periodo 2021. Los resultados operacionales registrados por nuestras afiliadas en el periodo son: Rentas y Servicios MM\$ 2.910 (en 2021 MM\$ 1.209), Agrícola Siemel MM\$ (385) (en 2021 MM\$ 16), Red to Green MM\$ 449 (en 2021 MM\$ 60) y Valle Grande MM\$ 13 (en 2021 MM\$ (6)).

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

En el primer trimestre 2022 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 4.827, que se compara con MM\$ 2.676 registrados en igual periodo de 2021. Esto, principalmente asociado a mayores dividendos recibidos por la Matriz y 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 primer trimestre 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 precios. 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 trimestre 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.

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. 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. En el primer trimestre 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 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 primer trimestre 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. Sigue siendo un factor negativo las altas exigencias y restricciones que mantiene Chile a la entrada de turistas extranjeros.

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 31 de marzo del 2022 arroja una pérdida de MM\$ 246, que se compara con la utilidad de MM\$ 17 a igual período del año 2021.

Los ingresos alcanzados de MM\$ 493 en el primer trimestre del 2022 reflejan una disminución de un 50,1% respecto de los MM\$ 987 de igual periodo del año anterior.

Los resultados se explican principalmente, por los efectos del inicio postergado de la comercialización de las ciruelas tiernizadas, al igual que los servicios a terceros de calibrado y tiernizado de las ciruelas deshidratadas en la planta de Buin, y el menor anticipo de la liquidación de las cerezas.

Las exportaciones de ciruelas tiernizadas, correspondientes a la producción del año en curso, han comenzado su comercialización en el mes de abril del 2022, es decir, después del inicio de la comercialización del año inmediatamente anterior, la cual comenzó en el mes de febrero del 2021, explicado por las exportaciones de saldos de ciruelas disponibles de la temporada 2020.

A2) Valle Grande S.A.

En el primer trimestre de 2022 se registró una utilidad de MM\$ 30, que se compara con una pérdida de MM\$ (19) registrada en igual periodo 2021. 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 trimestre 2022 se registraron ingresos consolidados acumulados por MM\$ 1.685, lo que representa un aumento del 73,2% respecto de igual periodo del año 2021, que registró ventas por MM\$ 973. Este aumento se explica principalmente por las ventas spot de la filial Woodtech a su cliente Cuecar S.A.

Los costos consolidados al término del primer trimestre del año 2022 ascienden a MM\$ 891, presentando un aumento del 41,5% respecto del año anterior, dado principalmente por costos de venta de la filial Woodtech.

Los gastos de administración y ventas consolidados al primer trimestre del año 2022 ascienden a MM\$ 343, los cuales representan un mayor gasto de 23,4% 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\$ 383 al 31 de marzo de 2022, en igual periodo de 2021 se registró una pérdida de MM\$ (106).

C. Otras inversiones

C1) Redmegacentro S.A.

Durante el período enero – marzo 2022 los ingresos tuvieron un aumento del 25,3% respecto del mismo período del año 2021, alcanzando MM\$ 41.403, impulsados principalmente por el crecimiento en los segmentos de renta nacional, logístico e internacional en 26,2%, 24,2% y 27,1% respectivamente.

El EBITDA se incrementó en 30,6%, explicado por la maduración de activos, alcanzando un monto total de MM\$ 22.958. Lo anterior explicado principalmente por un crecimiento del 32,3% en la renta nacional y del 23,3% en la renta internacional.

Los m² arrendables aumentaron hasta un total de 1.590.361 m², explicado por la incorporación de 157.417 m² en el segmento de renta nacional y 38.428 m² en el segmento de rentas extranjeras.

La tasa de ocupación de los m² arrendables consolidada pasó de 92,99 % a un 93,83%, junto con un incremento del 14,04% en los m² totales arrendables en toda la red.

Respecto a las tarifas, el segmento de rentas extranjeras registró un aumento del 5,1% con respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por un alza generalizada de las tarifas por mayor ocupación. En el segmento de renta nacional, las tarifas tuvieron un aumento del 2,3% relacionado principalmente a un alza generalizada de las tarifas durante el periodo.

Al cierre del primer trimestre 2022, RedMegacentro reportó una utilidad total consolidada de MM\$ 16.799, en comparación a MM\$ 8.740 obtenidos en el mismo periodo del año anterior, mostrando un crecimiento del 92,2%. El resultado operacional aumentó en un 31,1% desde una ganancia de MM\$ 17.325 para el periodo enero-marzo 2021 hasta una ganancia de M\$ 22.709 para el periodo enero-marzo 2022. Por otro lado, el resultado no operacional pasó de una pérdida de MM\$ 5.112 en el período enero-marzo 2021 a una pérdida de MM\$ 1.422 en el período enero-marzo 2022, esto debido principalmente a:

- (+) Diferencia de MM\$ 4.355 asociado a la revalorización de propiedades de inversión.
- (+) Mayores ingresos financieros por MM\$ 206.

- (+) Aumento en resultado por unidades de reajuste de MM\$ 1.156, asociado principalmente a una apreciación del peso frente al dólar.
- (-) Mayores costos financieros de MM\$ 1.966.
- (-) Disminución en participación en las ganancias de asociadas no consolidadas por un total de MM\$ 62.

C2) A3 Property Investments S.p.A.

Al 31 de marzo de 2022, A3 Property Investments registró como Resultado Operacional una utilidad de MM\$3.782. La distribución por país fue: Estados Unidos MM\$ 1.358; Chile MM\$ 2.943; Colombia MM\$ 52; y Perú MM\$ (570). Adicionalmente, en el resultado no operacional se registraron principalmente gastos financieros por MM\$ (1.962) y una pérdida de resultado por unidades reajustables de MM\$ (1.811).

En términos de utilidad final, se obtuvo una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 426.

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 marzo 2022 un 146% con respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a MM\$ 1.573, un aumento de la flota de un 73%, equivalente a 427 vehículos, con una ocupación que disminuye en 5 puntos porcentuales con respecto a marzo de 2021 (61,2% vs 66,3%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) las ventas aumentaron un 54%, equivalente a MM\$ 1.185, debido principalmente a un aumento de la flota contratada en LOP de 33%.

Durante el periodo de enero a marzo de 2022 la sociedad registró una utilidad antes de impuestos de MM\$ 2.049 lo que representa un aumento de MM\$ 1.271 con respecto a la utilidad del periodo enero a marzo de 2021 (MM\$ 778).

Las ventas totales aumentaron un 67% (MM\$ 3.390), y los costos de explotación aumentaron un 52% (MM\$ 1.671). 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\$ 633, un aumento del 3% con respecto al mismo periodo de 2021, cuando fueron de MM\$ 617. Este mayor gasto se debe principalmente a aumento en la nómina de trabajadores que ha sido necesario para atender la mayor demanda.

Los gastos no operacionales fueron MM\$ 603, mientras que al mismo periodo de 2021 presentaron un gasto por MM\$ 424. Este cambio se explica principalmente por el impacto que tuvo la inflación en la corrección monetaria, MM\$ 357.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Sector agroindustrial

Agrícola Siemel Ltda.

A la fecha, continua un escenario sanitario y económico altamente desafiante. A nivel de compañía, hemos mantenido el foco en el cuidado de la salud de equipo humano por los efectos de la pandemia del Covid-19, hemos mantenido un alto nivel de comunicación con los clientes para mantener el normal desarrollo del comercio y hemos mantenido la posición del debido cuidado financiero.

La cuarentena total de la población en algunas de las principales ciudades de China, junto a la invasión de Rusia a Ucrania, también han producido una serie de desafíos a nivel de la comercialización de nuestros productos, la distribución y logística, junto a los quiebres de inventario de insumos requeridos para operar, que afectan la disponibilidad oportuna de éstos.

La compañía, al participar en la industria agroalimentaria, ha mantenido un alto grado de resiliencia frente a los desafíos y las dificultades de la pandemia del Covid-19. Un ejemplo de este punto, es que se han cerrado a la fecha alrededor del 90% del total del programa de venta de ciruelas para el año 2022 con los compradores habituales de Europa, principalmente de UK, Alemania, Suiza e Italia, junto a los clientes del mercado nacional.

Durante el primer trimestre de este ejercicio hemos tenido un efecto positivo del tipo de cambio. En este período, el dólar presenta un valor 10% superior en promedio al del año anterior. Por otra parte, enfrentamos la presión de los costos y gastos generales, explicado por las alzas de los insumos y los efectos de la mayor inflación.

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

En lo que a la producción se refiere, al 31 de marzo del presente ejercicio, se finalizaron en Buin las cosechas de ciruelas D'Agén y almendras. Para el caso de las almendras, se ha obtenido un rendimiento bajo lo esperado, pero alineado con la caída estimada a nivel de producción de la zona central de Chile que se observa para este cultivo en torno al 20%.

Para el caso de la ciruela, se espera en torno a un 100% de mayor producción respecto de la temporada inmediatamente anterior, considerando tanto las ciruelas exportadas frescas a los mercados de Asia, como la fruta deshidratada a exportar debidamente tiernizada.

Respecto de la comercialización de las cerezas cosechadas en esta temporada 2021-22, el volumen exportado de Agrícola Siemel, tras el arranque de 20 hectáreas plantadas originalmente en el año 1987, disminuyó en un 50% respecto de la temporada pasada. Sin embargo, el resultado de las liquidaciones de las exportadoras utilizadas en esta temporada se tradujo en que los ingresos obtenidos estuvieron alineados con lo presupuestado. La producción de la compañía es mayoritariamente temprana, lo cual nos ubica en una posición ventajosa respecto de la mayoría de los productores de Chile, para la comercialización de las cerezas en el mercado chino, antes de la fecha de la celebración anual del Nuevo Año Chino.

El inicio de la comercialización de las ciruelas deshidratadas nos permite proyectar una temporada por sobre lo presupuestado, a pesar de las dificultades económicas y logísticas de los principales mercados consumidores de la Comunidad Económica Europea y del Reino Unido. Lo anterior, explicado por la cantidad y calidad de la fruta obtenida, los precios observados en el mercado y los menores niveles de inventario de ciruela seca a nivel mundial, debido a los problemas productivos ocurridos en esta última temporada en los principales mercados productores, tales como Estados Unidos, Francia y Argentina.

En cuanto a la operación de la Estancia de Baño Nuevo, los primeros meses del año han permitido continuar normalmente con el desarrollo de la masa ganadera, la producción y comercialización de los quesos de oveja y la venta de los animales, sean ovinos o bovinos, a través de los canales habituales de comercialización, tanto en la provincia de Aysén como en los canales minoristas y digitales en la Región Metropolitana.

También, se obtuvo una buena producción de lana de oveja, tanto en cantidad como en las características de finura, color y limpieza, esperándose comercializar dicha producción a partir del tercer trimestre del año en curso, una vez que esperamos se recupere la actividad productiva en China, tras la flexibilización de la cuarentena total definida por las autoridades gubernamentales de China, en diversas ciudades 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 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. Durante el primer trimestre de este año se ha

observado una alta demanda por espacios de bodegaje, que junto a menores tasas de incorporación de m² ha explicado una cada vez menor tasa de vacancia. Este fenómeno se ha observado en todo el mundo, y su más probable explicación es la rápida penetración del *e-commerce*, actividad intensiva en bodegaje. Si bien las tarifas locales han mostrado tendencia al alza, al comparar este efecto con mercados más desarrollados en este negocio, como EE.UU., las alzas en Chile son bastante menores, lo que podría hacer esperar que éstas se sigan corrigiendo al alza en el futuro. RedMegacentro ha continuado entregando superficies arrendables a nuevos clientes, especialmente en el Centro Buenaventura, donde clientes como Rosen y Mercado Libre han ido ocupando naves de tamaños relevantes.

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 trimestre de 2022, el mercado de Santiago ha continuado con su recuperación, tanto en tarifa como en ocupación. A marzo de 2022, Santiago registró una ocupación de 51%, en comparación a 31% del mismo período del año anterior y 47% del mismo periodo de 2020. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 94 promedio por habitación, en comparación a US\$ 78 y US\$ 105 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 trimestre del año anterior tiene números de operación pre-pandemia.

Por otro lado, en Valparaíso se registró una ocupación de 54% durante el primer trimestre de 2022, en comparación a 37% y 42% del mismo periodo en 2021 y 2020, respectivamente. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 136 por habitación, en comparación a US\$ 103 y US\$ 115 del primer trimestre de 2021 y 2020, respectivamente.

En Santiago, la oferta de hoteles es de 197 propiedades con más de 16.154 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 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 marzo de 2022 la empresa cuenta con 1.021 habitaciones en Chile, de las cuales el 71% se sitúan en Santiago.

Perú:

Durante el primer trimestre de 2022, la ocupación de Lima fue de 43%, en comparación a 37% y 43% para el mismo periodo de los años 2021 y 2020, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 80 promedio por habitación, en comparación a US\$ 51 y US\$ 110 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 trimestre del año anterior tiene números de operación pre-pandemia.

En Lima, la oferta de hoteles es de 129 propiedades con más de 12.762 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 2022). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a marzo de 2022 asciende a 551 habitaciones.

Colombia:

Durante el primer trimestre de 2022, la ocupación de Bogotá fue de 52%, en comparación a 22% y 47% observado en 2021 y 2020, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 68 promedio por habitación, en comparación a US\$ 56 y US\$ 77 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 trimestre del año anterior tiene números de operación pre-pandemia.

En Bogotá, la oferta de hoteles es de 222 propiedades con más de 18.214 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 2022). A marzo 2022 de la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

Miami (EE.UU.):

Durante el primer trimestre de 2022, la ocupación hotelera en el mercado upscale de Miami fue de 80%, en comparación a 67% y 72% observado en el primer trimestre de 2021 y 2020, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 201 promedio por habitación, en comparación a US\$ 128 y US\$ 188 de los años 2021 y 2020, respectivamente (Fuente: STR, marzo 2022).

En 2022, la oferta de hoteles en Miami es de 539 propiedades con más de 63.579 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 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 marzo 2022 presentó mejor condición para el negocio, debido a la reactivación del turismo interno durante el periodo estival.

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 incertidumbre por la evolución de la pandemia del Covid 19 y por la disponibilidad de unidades en el mercado de vehículos nuevos.

Al cierre del primer trimestre, 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:

| | 31-03-2022 | 31-03-2021 | Variación |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| | MM\$ | MM\$ | MM\$ |
| Flujos de efectivo de actividades de operación | 6.255 | 3.934 | 2.321 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión | -139 | 743 | -882 |
| Flujos de efectivo de actividades de Financiación | -4.734 | -3.894 | -840 |
| Incremento neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio | 1.382 | 783 | 599 |
| Incremento neto en efectivo y equivalentes | <u>1.376</u> | <u>783</u> | <u>593</u> |

El flujo operacional del periodo enero-marzo 2022 fue de MM\$ 6.255, que se compara con los MM\$

3.934 registrados en igual periodo de 2021. En esta variación se aprecian principalmente mayores cobros procedentes de ventas y servicios por MM\$ 2.835 y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 921, ambos asociados al mayor nivel de actividad de la afiliada Rentas y Servicios. Adicionalmente, durante el primer trimestre 2022, la Matriz recibió dividendos de cuotas de fondos de inversión por valor de MM\$ 1.338 (versus MM\$ 807 en el 2021).

El flujo de inversión del primer trimestre 2022 ascendió a MM\$ (139), que se compara con MM\$ 743 registrados en igual trimestre 2021. En el periodo 2022 se registraron menores otras entradas de efectivo MM\$256 (MM\$ 735 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 trimestre de 2021 se registraron importes procedentes de la venta de propiedades, la afiliada Valle Grande percibió MM\$ 300 como anticipo por la venta del campo Sauce III, lo que no se observó en el primer trimestre de 2022.

El flujo por actividades de financiamiento al cierre del primer trimestre 2022 ascendió a MM\$ (4.734) (versus MM\$ (3.894) en 2021). La afiliada Rentas y Servicios efectuó mayores pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 1.052, correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buybacks, los cuales fueron compensados parcialmente por menores pagos de préstamos por MM\$220.