

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

	31-12-2022 MM\$	31-12-2021 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	48.662	36.985	11.677	31,6
Activos no corrientes	313.348	273.389	39.959	14,6
TOTAL ACTIVOS	362.010	310.374	51.636	16,6
Deuda financiera corto plazo	4.361	2.683	1.678	62,5
Provisiones	633	807	-174	-21,6
Otros pasivos corrientes	24.825	16.571	8.254	49,8
Total pasivos corrientes	29.819	20.061	9.758	48,6
Deuda financiera largo plazo	37.548	39.629	-2.081	-5,3
Otros pasivos no corrientes	25.035	17.783	7.252	40,8
Total pasivos no corrientes	62.583	57.412	5.171	9,0
TOTAL PASIVOS	92.402	77.473	14.929	19,3
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	266.520	230.717	35.803	15,5
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	3.088	2.184	904	41,4
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	362.010	310.374	51.636	16,6

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

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 11.677. En esta variación destacan: el incremento en el efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 5.540, asociado principalmente a dividendos y disminuciones de capital de fondos de inversión recibidos por la Matriz (Inversiones Siemel), y mejores ingresos por la mayor actividad de la afiliada Rentas y Servicios al cierre del ejercicio. Por su parte, se registraron mayores inventarios, principalmente en las afiliadas Rentas y Servicios y Agrícola Siemel, de MM\$ 2.232, y mayores deudores comerciales de MM\$ 3.663 asociados principalmente a la mayor producción del año en curso de Agrícola Siemel.

Los activos no corrientes registraron un incremento de 14,6%. Dentro de los movimientos en esta línea se apreciaron aumentos en inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación, principalmente por el 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. También registraron una variación positiva asociada a una mayor valorización de mercado de 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 ejercicio 2022.

Al cierre del ejercicio 2022 los pasivos corrientes se incrementaron en un 48,6% respecto del cierre del ejercicio 2021, equivalente a MM\$ 9.748. 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\$ 5.170 (+9%), 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 2022 una variación positiva de 15,8% con respecto al cierre del ejercicio 2021. Destacan en esta variación los resultados netos positivos del ejercicio por MM\$ 36.067.-

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

Indicadores	31-12-2022	31-12-2021
Liquidez		
Liquidez corriente	1,63	1,84
Razón ácida	1,35	1,53
Indicadores	31-12-2022	31-12-2021
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	32%	26%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	68%	74%
Razón de endeudamiento (veces)	0,35	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
	31-12-2022	31-12-2021
Resultados	MM\$	MM\$
Resultado operacional	15.582	8.009
Ingresos Financieros	4.827	3.140
Gastos financieros	-4.428	-4.212
Otras Ganancias(Pérdidas)	7	476
Otros ingresos y gastos por función netos	-204	-235
Diferencia de Cambio y Reajustes	-1.222	-264
Gastos por Impuestos	-534	1.067
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	22.039	6.947
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	35.182	14.470
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	885	458
Resultado del ejercicio	36.067	14.928
Ebitda	24.534	14.434
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	13,20%	6,27%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	9,72%	4,66%
Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 97,03	\$ 39,91

El ejercicio 2022 registró una utilidad de MM\$ 36.067, versus los MM\$ 14.928 alcanzados en igual periodo de 2021.

El resultado operacional del ejercicio 2022 ascendió a una utilidad de MM\$ 15.582, que se compara con una utilidad de MM\$ 8.009 registrada en el ejercicio 2021. Los resultados operacionales registrados por nuestras afiliadas en el ejercicio son: Rentas y Servicios MM\$ 9.653 (en 2021 MM\$ 6.042), Agrícola Siemel MM\$ 3.999 (en 2021 MM\$ 1.046), Red to Green MM\$ 2.569 (en 2021 MM\$ 1.442) y Valle Grande MM\$ 19 (en 2021 MM\$ (26)).

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 2022 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 24.534, que se compara con MM\$ 14.434 registrados en el ejercicio 2021. Esto, principalmente asociado a mayores dividendos recibidos por la Matriz y los mejores resultados de Rentas y Servicios (Avis Budget) y Agrícola Siemel.

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 la eventual 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 2022 la condición general es de una situación de alta vacancia asociada al impacto que tuvo la Pandemia de Covid-19 en el mercado de oficinas. La evolución de estas variables aún es incierta dada la tendencia del aumento de la modalidad de trabajo híbrido, pero con cifras positivas en los últimos meses.

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, especialmente el de negocios. Durante el ejercicio se ha seguido incrementando la ocupación de los hoteles con mejoras importantes respecto al año anterior. Al cierre del 2022 se encuentran operando normalmente 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, con la excepción de los hoteles ubicados en Perú,

cuyo mercado hotelero se ha visto afectado por la inestabilidad social que comenzó hacia fines del año 2022.

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 impulsó el *e-commerce*, el que es intensivo en uso de espacio de almacenaje. También se han observado alzas en las tarifas producto de la escasez de espacios de bodegaje. En esta industria, se ha seguido observando una alta demanda, que no alcanza a ser satisfecha por la nueva oferta.

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 y dentro de Chile, tanto de negocios como de placer. El segmento de RAC fue duramente afectado por la crisis del Covid-19 dada la brusca baja del turismo y viajantes de negocios a contar de mediados de marzo de 2020. Al cierre del ejercicio 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, que se ha ido resolviendo desde el segundo semestre de 2022. 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, situación que ya se ha comenzado a presentar. Así, 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.

En el ejercicio 2022, la actividad turística y las condicionantes económicas mostraron una mejora relativa con respecto al año anterior, pero con una alta incertidumbre, asociada tanto a la situación económica, normativa, y eventualmente sanitaria.

En términos generales, un factor de riesgo relevante es la menor actividad económica que se espera para los trimestres futuros, especialmente en Chile, pero la adecuada diversificación de negocios que mantiene Inversiones Siemel y la sólida posición financieras de filiales y asociadas representan protecciones efectivas frente a ciclos económicos negativos. Por otra parte, la situación del Covid-19 aún es incierta, y no es descartable que frente a nuevos rebrotes se vuelvan a implementar restricciones a la movilidad, lo que podría afectar el escenario en el cual se desarrollan los negocios de Inversiones Siemel.

4) RESULTADOS CONSOLIDADOS DE LAS PRINCIPALES EMPRESAS AFILIADAS Y ASOCIADAS

A. Sector agroindustrial

A1) Agrícola Siemel Ltda.

En el ejercicio 2022 Agrícola Siemel registró una ganancia de MM\$ 4.731, que representa un aumento de un 169,8% respecto de la utilidad de MM\$ 1.753 del año 2021.

Los ingresos de actividades ordinarias de MM\$ 11.377 en el año 2022, reflejan un aumento de un 61,1% respecto de los MM\$ 7.063 del año anterior.

En el ejercicio hubo mayores ingresos explicados por el volumen de las exportaciones de ciruelas deshidratadas, el precio y tipo de cambio alcanzados en tales exportaciones, los mayores servicios proporcionados a terceros por el tiernizado de ciruelas en la planta de Buin, junto a la mayor comercialización de ovinos y bovinos de la Estancia Baño Nuevo. La ganancia bruta de MM\$ 6.428 para el año 2022, se traduce en un aumento de un 107,8% respecto de los MM\$ 3.094 del año anterior.

El resultado operacional obtenido el 2022 ascendió a M\$ 3.999, cifra que se compara con los M\$ 1.046 registrados en el ejercicio anterior.

A2) Valle Grande S.A.

En el ejercicio 2022 se registró una utilidad de MM\$ 159, que se compara con una utilidad de MM\$ 1.536 en el ejercicio 2021. Este último valor incluía la utilidad obtenida en la venta del campo El Sauce III realizada en el mes abril del 2021. Producto de esta venta, Valle Grande cuenta hoy con una liquidez del orden de \$1.800 millones que genera ingresos financieros.

Desde el año 2017, Valle Grande arrienda sus campos y activos fijos, dejando de producir aceite de oliva.

B. Sector Tecnológico

B.1) RED TO GREEN S.A.

En el ejercicio 2022 se registraron ingresos consolidados acumulados por MM\$ 7.561, lo que representó un aumento de 34,3% respecto del año 2021, que registró ventas por MM\$ 5.630. Este aumento se explica principalmente por ventas spot de Logmeters de la afiliada Woodtech.

Los costos consolidados del año 2022 ascendieron a MM\$ 3.333, presentando un aumento del 23,3% respecto del año anterior, dado principalmente por costos de venta spot de Woodtech.

Los gastos de administración y ventas consolidados del año 2022 ascendieron a MM\$ 1.636, lo cual representó un mayor gasto de 11,2% respecto del año 2021, debido principalmente a mayor gasto en servicios de terceros.

Dado lo anterior, Red To Green consolidado presentó una utilidad neta de MM\$ 2.204 al 31 de diciembre de 2022, cifra superior en MM\$ 1.149 a lo registrado en el ejercicio 2021, en que se registró una utilidad de MM\$ 1.055.

C. Otras inversiones

C1) Redmegacentro S.A.

Durante el ejercicio 2022 los ingresos tuvieron un aumento del 22,4% respecto del ejercicio 2021, alcanzando MM\$176.014.

El EBITDA se incrementó en 22,7% comparado con el año anterior, explicado por la maduración de activos de renta, alcanzando un monto total de MM\$ 85.520. Lo anterior explicado principalmente por un crecimiento del 26,7% en renta inmobiliaria en Chile y un aumento de un 38,1% en renta inmobiliaria en Perú.

Los mts² arrendables (GLA) al cierre totalizaron de 1.765.672, mostrando un alza de un 13,5% comparado con el cierre de 2021 explicado principalmente por la entrega de 197.568,1 mts² de GLA de Megacentro Buenaventura.

La tasa de ocupación a nivel consolidado se mantiene sobre el 95% y particularmente dentro del segmento de bodegas industriales y BTS en Chile sobre el 98%.

C2) A3 Property Investments S.p.A.

Al 31 de diciembre de 2022, A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 27.868. La distribución por país fue: Chile MM\$ 19.478; Estados Unidos MM\$ 4.130; Perú MM\$ 2.828; y Colombia MM\$ 1.432. Adicionalmente, en el resultado no operacional se registran principalmente costos financieros por MM\$8.242 y una pérdida de resultado por unidades reajustables por MM\$ 9.558.

En términos de utilidad final, se obtuvo una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 8.556, que se vio positivamente afectada por la revalorización de las propiedades de inversión.

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 un año), ofreciendo flotas de vehículos enfocadas en distintos segmentos de clientes y sus necesidades.

En el negocio RAC la facturación aumentó un 93% con respecto al año anterior, equivalente a MM\$ 5.143, con un aumento de la flota de un 58%, equivalente a 233 vehículos, con una ocupación que disminuyó en 4,6 puntos porcentuales con respecto al promedio de 2021 (66,5% vs 61,9%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) la facturación aumentó un 51%, equivalente a MM\$ 5.446, debido principalmente a un aumento de la flota LOP de 33%.

Durante el año 2022 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 4.622 lo que representa un aumento de MM\$ 897 con respecto a la utilidad del año 2021 (MM\$ 3.725).

Las ventas totales aumentaron un 50% (MM\$ 9.597), mientras que los costos de explotación aumentaron un 59% (MM\$ 7.281). Este aumento se debió principalmente a mayores costos operacionales por la mayor flota y mayor dotación. Entre estos costos operacionales, donde los costos más relevantes corresponden a repuestos y mantención, depreciación de flota y remuneraciones.

En relación a los gastos de administración y ventas, estos alcanzaron MM\$ 2.832, un aumento del 19% con respecto al 2021, cuando fueron de MM\$ 2.377. Este mayor gasto se debe principalmente a mayores gastos en marketing y remuneraciones producto de una mayor dotación de personal.

Los gastos no operacionales fueron MM\$1.249, superiores a los MM\$ 777 del ejercicio anterior. Este cambio se explica principalmente por el impacto que tuvo la inflación en la corrección monetaria de MM\$1.956, asociada a la deuda denominada en esa moneda.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Sector agroindustrial

Agrícola Siemel Ltda.

El año 2022 estuvo nuevamente lleno de desafíos, tanto por los efectos del tercer año de la pandemia del Covid-19, como de la compleja situación económica mundial, altos niveles de inflación a nivel global, y diversas dificultades logísticas, que implicaron mayores costos de producción y comercialización.

Respecto del Covid-19, se mantuvieron las políticas implementadas en los años anteriores. Es decir, se continuó tomando todas las precauciones posibles para el debido cuidado de la salud de los colaboradores, temporeros y proveedores que trabajan regularmente en la compañía, junto con mantener la continuidad operacional y mantener un permanente canal de comunicación con los clientes, tanto de Chile como del exterior. Adicionalmente, en el ámbito financiero, se continuó manteniendo un mayor 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 las exportaciones de la ciruela D´Agen tiernizada, en el año 2022 se registró una situación de mercado favorable, alcanzando en los calibres de exportación niveles de precios sobre los US\$ 4,0 por kilo, lo que es superior en +20% a los precios registrados en la última parte de la temporada anterior.

Esto no solo se explica por la sana demanda mundial, sino también por las restricciones de oferta observadas en los principales países competidores de Chile, tales como EE.UU., Francia y Argentina. Eventos climáticos inesperados afectaron la producción mundial, permitiendo a Chile, en general, y a la compañía en particular, obtener retornos sobre los promedios observados en años pasados.

En el ejercicio 2022, la compañía obtuvo una producción de 2.833 toneladas de ciruelas secas, 147% superior a la temporada anterior, junto a los precios obtenidos y el tipo de cambio alcanzado, permitió contar con los mejores retornos registrados en la compañía en los últimos 5 años.

Respecto de las cerezas, la cosecha de la temporada del 2022 alcanzó las 204 toneladas, un 50,3% menor respecto de la temporada anterior. Esto es explicado por una menor producción por el arranque de 20,2 hectáreas de cerezas plantadas en el año 1987, las cuales ya no presentaban un alto potencial productivo. Esta temporada de cerezas enfrentó también importantes dificultades logísticas en los mercados de destino de Asia, principalmente China, explicado por los efectos de cierres parciales de muchos de sus puertos de recepción de la fruta, lo que, junto a la lentitud en la distribución de la fruta, afectó la oportunidad de consumo.

Respecto a las almendras, la producción durante el año 2022 alcanzó las 60 toneladas de pepas, la cual fue un 52% menor respecto del año anterior. Esta menor producción se comercializó tanto en el mercado nacional como en mercados de Latinoamérica, obteniendo un precio promedio de venta 3,3% menor respecto del año anterior.

Cabe mencionar que, si bien la situación hídrica en el 2022 en la Región Metropolitana fue mejor que en los años anteriores, este es un factor permanente de riesgo para la producción de Agrícola Siemel, por lo que la compañía ha continuado haciendo inversiones para disponer del agua necesaria y así evitar problemas en la operación de los campos de Buin.

En la operación y comercialización de los productos de la Estancia Baño Nuevo, se vendieron sobre los 670 bovinos vivos, entre novillos, vaquillas, vacas y toros. Lo anterior, significó un aumento de un 24% en los ingresos por la venta de bovinos, explicado tanto por la mayor cantidad de animales vendidos como por los mayores precios de venta alcanzados.

También se comercializaron 12.363 corderos vivos y congelados, es decir 6,5% menos respecto del año anterior. Los corderos congelados fueron faenados en la provincia de Aysén, para luego ser comercializados en diversos mercados del país, principalmente en la zona central de Chile. La calidad reconocida de los corderos, sumado al proceso de congelación rápido que mantiene la alta calidad de la carne, ha abierto un mercado en crecimiento para Agrícola Siemel.

Respecto de la producción de 82.499 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 2021, se presentó nuevamente un año con un alto grado de complejidad y desafío para lograr la venta de tal producción. Los mercados de Europa y Asia, que habitualmente demandan la lana fina de oveja, estuvieron con un muy bajo movimiento comercial, explicado por la incertidumbre de la economía global, alta inflación y complicaciones por los efectos del Covid-19, con lo que el precio de venta obtenido fue un 35% menor al de la temporada anterior.

Finalmente, respecto de la producción de queso de oveja, gracias a la positiva aceptación de los consumidores de este producto, se lograron vender el total de las 27 toneladas de queso de oveja. Se seguirá fortaleciendo la producción de leche de oveja en la Estancia Baño Nuevo y ampliando la base de clientes de los diferentes canales de comercialización, para mantener la consistencia y calidad del producto y fortalecer la marca Boladero.

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 58 activos operativos en distintos formatos, llegando a más de 7.400 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 mts² arrendables.

Según se indica en el Reporte Global de Mercado preparado por GPS, el mercado de arriendo de bodegas Clase I en la Región Metropolitana durante el segundo semestre de 2022, mantiene una vacancia mínima de 0,37%, que la ubica en mínimos nunca antes registrados, acompañado de una fuerte alza en las tarifas de 17%, respecto al semestre anterior.

Entre las novedades del segundo semestre 2022, destaca la incorporación de 167.649 mts² al mercado, lo que porcentualmente se traduce en un crecimiento del 44,6% de la superficie ingresada durante el

primer semestre del 2022. Se espera que la incorporación de nuevos metros cuadrados aumente durante el 2023, pero la alta demanda existente no debiera afectar las tarifas significativamente.

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 2022, el mercado de Santiago ha continuado con su recuperación, tanto en tarifa como en ocupación. A diciembre de 2022, Santiago registró una ocupación de 56%, en comparación a 41% de 2021 y 33% de 2020. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 99 diarios promedio por habitación, en comparación a US\$ 73 y US\$ 85 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 tiene números de operación pre-pandemia.

Por otro lado, en el mercado de Valparaíso se registró una ocupación de 48% a diciembre de 2022, en comparación a 40% y 27% para los años 2021 y 2020, respectivamente. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 120 por habitación, en comparación a US\$ 106 y US\$ 94 para el mismo periodo de los años 2021 y 2020, respectivamente.

En el mercado de Santiago, la oferta de hoteles es de 203 propiedades con 16.675 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 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 diciembre de 2022 la empresa cuenta con una oferta de 881 habitaciones en Chile, de las cuales el 82% se sitúan en Santiago.

Perú:

A diciembre de 2022, la ocupación del mercado de Lima fue de 46%, en comparación a 40% y 44% para los años 2021 y 2020, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 93 promedio por habitación, en comparación a US\$ 60 y US\$ 71 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 tiene números de operación pre-pandemia.

En el mercado de Lima, la oferta de hoteles es de 132 propiedades con 13.130 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 2022). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a diciembre de 2022 asciende a 551 habitaciones.

Colombia:

A diciembre de 2022, la ocupación del mercado de Bogotá fue de 61%, en comparación a 33% y 23% observado en 2021 y 2020, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 71 promedio por habitación, en comparación a US\$ 58 y US\$ 69 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 tiene números de operación pre-pandemia.

En el mercado de Bogotá, la oferta de hoteles es de 223 propiedades con 18.136 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 2022). A diciembre de 2022 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

Miami:

A diciembre de 2022, la ocupación hotelera en el mercado upscale de Miami fue de 75%, en comparación a 69% y 49% observado en 2021 y 2020, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 184 promedio por habitación, en comparación a US\$ 156 y US\$ 140 de los años 2021 y 2020, respectivamente (Fuente: STR, diciembre 2022).

En 2022, la oferta de hoteles en el mercado de Miami es de 564 propiedades con más de 66.366 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 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, 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 año 2022 presentó una mejor condición para el negocio, debido a la reactivación del turismo interno, donde los viajes aéreos nacionales presentaron un alza de un 46% con respecto a 2021, pero aún un 11% menor a los viajes 2019, mientras que por otro lado en el ámbito internacional si bien los pasajeros recibidos aumentaron con respecto a 2021 en un 240%, se mantienen un 37% por debajo de los recibidos durante 2019.

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 aún limitada en parte por la disponibilidad de unidades en el mercado de vehículos nuevos.

Al cierre del año, se sigue observando una oferta limitada en el mercado de vehículos nuevos producto de una baja disponibilidad de componentes especializados, la que se mantendrá al menos por el primer semestre de 2023 en el segmento de camionetas por cambio en la normativa vigente.

6) FLUJOS DE EFECTIVO

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

	31-12-2022	31-12-2021	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	32.798	21.156	11.642
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-6.706	4.148	-10.854
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-20.550	-16.372	-4.178
Incremento neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	5.542	8.932	-3.390
Incremento neto en efectivo y equivalentes	5.540	8.947	-3.407

El flujo operacional del ejercicio 2022 fue de MM\$ 32.798, que se compara con los MM\$ 21.156 registrados en igual periodo de 2021. En esta variación se aprecian principalmente mayores cobros procedentes de ventas y servicios por MM\$ 18.724, y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 5.758, ambos asociados al mayor nivel de actividad de la afiliada Rentas y Servicios. También se recibieron intereses provenientes de las inversiones en renta fija por MM\$ 1.339 (versus MM\$ 116 en 2021) asociados a las mayores tasas de interés. Adicionalmente, en el ejercicio

2022, la Matriz pagó dividendos por valor de MM\$ 1.495 (versus MM\$ 0 en 2021), y recibió dividendos de acciones y fondos de inversión por valor de MM\$ 5.975 (versus MM\$ 4.205 en el 2021).

El flujo de inversión del ejercicio 2022 ascendió a MM\$ (6.706), que se compara con MM\$ 4.148 registrados en el periodo 2021. En el ejercicio 2022 la Matriz registro un incremento en otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda, debido principalmente a la suscripción de acciones de Inversiones Perú SpA, por valor de MM\$ 1.795, y a aportes efectuados a fondos de inversión, por valor MM\$ 5.225, principalmente en el fondo hotelero Boscalt BF1. Por su parte, se registraron menores otras entradas de efectivo de MM\$ 888 (MM\$ 2.934 en 2021), debido a que la Matriz en este ejercicio percibió menores ingresos por disminuciones de capital provenientes de fondos de inversión. En el ejercicio 2021 se registraron además 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 produjo en el ejercicio 2022.

El flujo por actividades de financiamiento al cierre del ejercicio 2022 ascendió a MM\$ (20.551) (versus MM\$ (16.372) en 2021). La afiliada Rentas y Servicios efectuó mayores pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 5.361, correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buybacks por las flotas de Leasing Operativo y RAC respectivamente, los cuales fueron compensados parcialmente por menores pagos de préstamos de MM\$ 1.106 respecto al año anterior.