

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

	30-09-2022 MM\$	31-12-2021 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	48.963	36.986	11.977	32,4
Activos no corrientes	298.225	273.388	24.837	9,1
TOTAL ACTIVOS	347.188	310.374	36.814	11,9
Deuda financiera corto plazo	1.450	2.683	-1.233	-46,0
Provisiones	596	807	-211	-26,1
Otros pasivos corrientes	19.390	16.571	2.819	17,0
Total pasivos corrientes	21.436	20.061	1.375	6,9
Deuda financiera largo plazo	40.761	39.629	1.132	2,9
Otros pasivos no corrientes	22.451	17.783	4.668	26,2
Total pasivos no corrientes	63.212	57.412	5.800	10,1
TOTAL PASIVOS	84.648	77.473	7.175	9,3
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	259.724	230.717	29.007	12,6
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	2.816	2.184	632	28,9
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	347.188	310.374	36.814	11,9

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

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 11.977. En esta variación destacan: el incremento en el efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 5.478, 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 tercer trimestre. Por su parte, se registraron mayores inventarios, principalmente en las afiliadas Rentas y Servicios y Agrícola Siemel, de MM\$ 1.996, y mayores deudores comerciales de MM\$ 3.910 asociados principalmente a la mayor producción del año en curso de Agrícola Siemel.

Los activos no corrientes registraron un incremento de 9,1%. 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 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 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 periodo enero-septiembre de 2022.

Al cierre del periodo enero-septiembre 2022 los pasivos corrientes se incrementaron en un 6,9% 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\$ 5.800, 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 periodo, que han sido mayores a lo esperado.

El patrimonio de la Sociedad registró en el periodo enero-septiembre 2022 una variación positiva de 12,6% con respecto al cierre del ejercicio 2021. Destacan en esta variación los resultados netos positivos del periodo por MM\$ 24.640.-

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

Indicadores	30-09-2022	31-12-2021
Liquidez		
Liquidez corriente	2,28	1,84
Razón ácida	1,90	1,53
Indicadores	30-09-2022	31-12-2021
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	25%	26%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	75%	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 30-09-2022	01-01-2021 30-09-2021
Resultados	MM\$	MM\$
Resultado operacional	11.998	5.860
Ingresos Financieros	3.656	1.136
Gastos financieros	-3.310	-2.508
Otras Ganancias(Pérdidas)	81	536
Otros ingresos y gastos por función netos	-161	-187
Diferencia de Cambio y Reajustes	-814	-75
Gastos por Impuestos	-703	-139
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	13.893	5.396
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	24.087	9.844
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	553	175
Resultado del periodo	24.640	10.019
Ebitda	18.468	10.336
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	11,06%	3,74%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	8,27%	2,80%
Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 79,19	\$ 23,51

El periodo enero-septiembre 2022 registró una utilidad de MM\$ 24.640, versus los MM\$ 10.019 alcanzados en igual periodo de 2021.

El resultado operacional del periodo enero-septiembre 2022 ascendió a una utilidad de MM\$ 11.998, que se compara con una utilidad de MM\$ 5.860 registrada en igual periodo 2021. Los resultados operacionales registrados por nuestras afiliadas en el periodo son: Rentas y Servicios MM\$ 7.503 (en 2021 MM\$ 4.231), Agrícola Siemel MM\$ 3.542 (en 2021 MM\$ 1.475), Red to Green MM\$ 1.396 (en 2021 MM\$ 625) y Valle Grande MM\$ 17 (en 2021 MM\$ (23)).

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 periodo enero-septiembre 2022 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 18.468, que se compara con MM\$ 10.336 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 periodo enero-septiembre 2022 la condición general es de una tendencia negativa asociada al

impacto que tuvo 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 tercer trimestre 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.

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 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 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 tercer 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.

Durante el periodo enero-septiembre 2022, la actividad turística y las condicionantes económicas mostraron una mejora relativa con respecto al año anterior, pero condicionado a nuevos eventuales rebrotes en las zonas de mayor concentración de la población y atractivo turístico. Siguen siendo un factor negativo lo prolongado de las altas exigencias y restricciones que mantuvo Chile a la entrada de turistas extranjeros, las que han disminuido en el último tiempo.

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 periodo enero-septiembre de 2022 Agrícola Siemel registró una utilidad neta de M\$ 4.411, cifra superior a la registrada en igual periodo de 2021, en que ascendió a M\$ 1.225.

Los ingresos por actividades ordinarias obtenidos en el periodo enero-septiembre 2022 ascendieron a M\$ 9.005, reflejando un aumento de 53,7% respecto de los M\$ 5.858 obtenidos en igual periodo del año anterior. En este resultado se apreciaron mayores ingresos por exportaciones de ciruelas secas, junto con mayores ventas de pulpa de ciruela, cerezas, ovinos y bovinos. La ganancia bruta obtenida al cierre del tercer trimestre ascendió a M\$ 5.318, lo que significó un incremento de 96,6% respecto de los M\$ 2.705 obtenidos en igual periodo del año anterior.

El resultado operacional obtenido ascendió a M\$ 3.542, cifra que se compara con los M\$ 1.475 registrados en igual período del año anterior.

A2) Valle Grande S.A.

En el periodo enero-septiembre 2022 se registró una utilidad de MM\$ 104, que se compara con una utilidad de MM\$ 1.536 en igual periodo 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 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 periodo enero-septiembre 2022 se registraron ingresos consolidados acumulados por MM\$ 5.281, lo que representó un aumento del 55,4% respecto de igual periodo del año 2021, que registró ventas por MM\$ 3.399. Este aumento se explica principalmente por las ventas spot de la filial Woodtech.

Los costos consolidados al término del tercer trimestre del año 2022 ascienden a MM\$ 2.473, presentando un aumento del 60,6% respecto del año anterior, dado principalmente por mayores costos de venta de la filial Woodtech.

Los gastos de administración y ventas consolidados del periodo enero-septiembre 2022 ascienden a MM\$ 1.396, los cuales representan un mayor gasto de 14% 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\$ 1.379 al 30 de septiembre de 2022. En igual periodo de 2021 se registró una utilidad de MM\$ 347.

C. Otras inversiones

C1) Redmegacentro S.A.

Durante el período enero – septiembre 2022 los ingresos tuvieron un aumento del 26,3% respecto del mismo período del año 2021, alcanzando MM\$130.114, impulsados principalmente por el crecimiento en los segmentos de renta inmobiliaria en Chile, Perú y logística en 31,3%, 34,1% y 21,7% respectivamente.

El EBITDA se incrementó en 26,83% comparado con igual periodo del año anterior, explicado por la maduración de activos de renta, alcanzando un monto total de MM\$65.641. Lo anterior explicado principalmente por un crecimiento del 32,4% en renta inmobiliaria en Chile y un aumento de un 12,2% en el segmento logístico.

Los m² arrendables al cierre de septiembre totalizaron de 1.724.936 m², mostrando un alza de un 14,8% comparado con el cierre de igual periodo 2021 explicado por la entrada de 223.082 m² en Chile, 23.052 m² en Perú y una caída de 23.372 m² en USA explicado por la venta de los proyectos Little River, Hallandale y Palmetto.

La tasa de ocupación a nivel consolidado se mantiene sobre el 95%. En particular, dentro del segmento de bodegas industriales y “Built to Suit” (BTS) en Chile, la ocupación se mantiene sobre el 99%, lo que da cuenta del escenario actual de la acotada oferta disponible.

Respecto a las tarifas, se observa un alza considerable de 3,9% en UF con respecto al mismo periodo de 2021 de los centros estabilizados en Chile. En el segmento de bodegas industriales y BTS, el alza es de 3,6% en UF, mientras que en el negocio de minibodegas el alza es de 5,3% en UF. Adicionalmente se observa similar situación en Perú, con un alza de 3,5% en USD.

Lo anterior, está en línea con la sostenida alza de tarifas que está viviendo en este negocio dada la acotada oferta disponible y el aumento significativo de la demanda gatillado principalmente por el auge del e-commerce.

Al cierre del ejercicio de septiembre 2022, RedMegacentro reportó una utilidad total consolidada de MM\$ 72.387 en comparación a los MM\$ 26.051 obtenidos en el mismo periodo del año anterior, mostrando un crecimiento del 177,8%. El resultado operacional aumentó en un 27,5%, desde una ganancia de MM\$ 50.484 para el periodo enero-septiembre 2021 hasta una ganancia de M\$ 64.390 para el periodo enero-septiembre 2022. Por otro lado, el resultado no operacional pasó de una pérdida de MM\$ 15.215 en el

período enero-septiembre 2021 a una ganancia de MM\$ 24.525 en el período enero-septiembre 2022, teniendo mucha relevancia el impacto del aumento de la UF, tanto en las propiedades de inversión como en las unidades reajustables asociadas a la deuda denominada en esa moneda.

C2) A3 Property Investments S.p.A.

Al 30 de septiembre de 2022, A3 Property Investments registró un resultado operacional de MM\$ 15.792. Su distribución por país fue: Chile MM\$ 14.210; Estados Unidos MM\$ 2.047; Colombia MM\$ 423; y Perú MM\$(888). Estas cifras representan una mejora relevante frente al mismo período del año anterior producto de la recuperación que ha mostrado el turismo de negocios y placer en la región por el levantamiento de las restricciones a la movilidad. Adicionalmente, en el resultado no operacional se registraron principalmente costos financieros por MM\$ (6.110) y una pérdida de resultado por unidades reajustables de MM\$ (7.749).

En términos de utilidad final, se obtuvo una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 1.113, favorablemente afectado por el alza de la UF y su efecto en 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, Leasing Operativo (arriendos entre 1 y 5 años) y Mediano Plazo o minilease (arriendo a menos de 1 año), ofreciendo flotas de vehículos enfocadas en distintos segmentos de clientes y sus necesidades.

En el negocio RAC las ventas aumentaron al cierre de septiembre 2022 un 115% con respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a MM\$ 4.041, un aumento de la flota de un 58%, equivalente a 385 vehículos, con una ocupación que disminuye en 11,6 puntos porcentuales con respecto a septiembre de 2021 (57% vs 68,6%)

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) las ventas aumentaron un 34%, equivalente a MM\$ 3.904, esto debido principalmente a un aumento de la flota LOP de 32%.

Durante el periodo de enero a septiembre de 2022, la sociedad registró una utilidad antes de impuestos de MM\$ 4.777, lo que representa un aumento de MM\$ 1.687 con respecto a la utilidad del periodo enero a septiembre de 2021 (MM\$ 3.090).

Las ventas totales aumentaron un 60% (MM\$ 9.766), y los costos de explotación aumentaron un 59% (MM\$ 6.172). Este último 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 ascendieron a MM\$ 2.079, registrándose un aumento del 18% con respecto a los MM\$ 1.756 correspondientes al mismo periodo de 2021. Este mayor gasto se debe principalmente a mayores gastos en marketing y remuneraciones de una mayor dotación de personal.

Los gastos no operacionales ascendieron a MM\$ 2.725, en igual periodo de 2021 ascendieron a MM\$1.142. Este cambio se explica principalmente por el impacto que tuvo la inflación en la corrección monetaria por valor de MM\$ 1.893.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Sector agroindustrial

Agrícola Siemel Ltda.

El año en curso ha presentado una serie de desafíos para la operación de la compañía. No sólo se ha mantenido el cuidado a los colaboradores, por los efectos de la pandemia del Covid-19. También, se han enfrentado otras diversas dificultades, tales como los efectos de la guerra en Ucrania, recesión en muchos de los mercados consumidores, un período de alta inflación, aumento de costos y problemas logísticos que han retrasado el abastecimiento de los productos que produce la compañía.

Respecto de las condiciones observadas en el mercado global de las ciruelas deshidratadas, cabe señalar que el volumen de la producción ofrecido por los principales países competidores de Chile, tales como Francia, USA y Argentina, se han visto afectados por efectos climáticos. Por el contrario, para el caso de Chile, el volumen de la última producción estuvo en línea con lo esperado, con calibres algo

más pequeños, por lo que las exportaciones de ciruelas deshidratadas de Chile han alcanzado, en este año en curso, niveles de precios sobre un 35% respecto de los observados en el año 2021. A su vez, el tipo de cambio ha permitido obtener mayores retornos del orden de un 17%, si consideramos el tipo de cambio promedio para los primeros 9 meses del año en curso, respecto del alcanzado a igual período del año anterior.

Los embarques de las exportaciones de ciruelas han presentado en este año en curso dificultades para poder ser despachados en las fechas acordadas con los clientes, pero últimamente presenta un mayor grado de normalidad que lo observado en el primer semestre. Lo anterior, no se puede replicar respecto de la fruta refrigerada, tal como son las exportaciones de cerezas. Hoy, la industria productora y exportadora de cerezas de Chile enfrenta un nuevo incremento en los costos logísticos, pues se ha informado de un aumento adicional de un 25% por las navieras para esta nueva temporada 2022-23.

Las condiciones climáticas de la zona central de Chile han sido nuevamente desafiantes para la producción frutícola del año en curso. Sin embargo, para Agrícola Siemel, ésta se ha desarrollado bajo parámetros normales de disponibilidad de agua y temperaturas adecuadas en invierno y primavera.

Respecto de la operación en la Estancia Baño Nuevo en Coyhaique, el invierno presentó condiciones normales. A esta fecha se están produciendo las pariciones, tanto para el caso de los ovinos como los bovinos.

Los ingresos de las ventas de ovinos, bovinos y queso de oveja (bajo la marca Boladero), han cumplido con las estimaciones comerciales realizadas. El mercado de la lana de oveja se ha mantenido deprimido, con precios de venta que fueron similares al año 2021.

Finalmente, en cuanto a la disponibilidad de los recursos hídricos para esta próxima temporada 2022-23 para los predios de Buin, dado el nivel de precipitaciones registrado durante el año en curso y la acumulación de nieve en la cuenca del Río Maipo, consideramos que contaremos con una temporada de cosecha algo menos desafiante que la temporada anterior.

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 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.

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 primer semestre de 2022, presenta una vacancia récord de solo 0,18%, mínimos nunca antes registrados, acompañado de una fuerte alza en precio del 27,5%, respecto al semestre anterior.

Si bien los precios corresponden al promedio de la acotada oferta disponible, lo que podría ser poco representativo, se observa que las cotizaciones de los proyectos con fecha de entrega dentro los próximos 6 meses, son coincidentes con estos valores, o a lo más, dichas cotizaciones, registran un 10% de aumento con respecto al escenario actual.

Entre las novedades de este informe para el primer semestre 2022, destaca la incorporación de 115.906 m² al mercado, lo que porcentualmente se traduce en un crecimiento del 69,87% de toda la superficie ingresada durante el año 2021. Otro hecho relevante es el comportamiento de la absorción durante el presente período la que registra 132.597 m². Finalmente, en términos de producción, se espera que ingresen en el segundo semestre del 2022 143.042 m², los que esperan hacer frente el escenario de baja vacancia que registra el mercado en estudio. Adicionalmente, se considera el ingreso de un proyecto que considera varios arrendatarios del tipo Built to Suit en el corredor norte con una superficie total 168.000 m².

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 septiembre de 2022, Santiago registró una ocupación de 54%, en comparación a 38% del mismo período del año anterior, y 36% del mismo periodo de 2020. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 95 promedio por habitación, en comparación a US\$ 72 y US\$ 87 de los años 2021 y 2020, respectivamente.

En el mercado de Valparaíso se registró una ocupación de 46% a septiembre de 2022, en comparación a 38% y 27% para el mismo periodo de los años 2021 y 2020, respectivamente. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 117 por habitación, en comparación a US\$ 99 y US\$ 89 para el mismo periodo de los años 2021 y 2020, respectivamente.

En el mercado de Santiago, la oferta de hoteles es de 200 propiedades con más de 16.328 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 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 septiembre de 2022 la empresa cuenta con 1.019 habitaciones en Chile, de las cuales el 71% se sitúan en Santiago.

Perú:

A septiembre de 2022, la ocupación del mercado de Lima fue de 46%, en comparación a 39% y 46% para el mismo periodo de los años 2021 y 2020, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 90 promedio por habitación, en comparación a US\$ 55 y US\$ 76 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 más de 13.170 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 2022). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a septiembre de 2022 asciende a 551 habitaciones.

Colombia:

A septiembre de 2022, la ocupación del mercado de Bogotá fue de 60%, en comparación a 28% y 25% 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\$ 72 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 224 propiedades con más de 18.256 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 2022). A septiembre de 2022 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

Miami:

A septiembre de 2022, la ocupación hotelera en el mercado upscale de Miami fue de 75%, en comparación a 69% y 49% observado en el mismo periodo de 2021 y 2020, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 187 promedio por habitación, en comparación a US\$ 153 y US\$ 145 de los años 2021 y 2020, respectivamente (Fuente: STR, septiembre 2022).

En 2022, la oferta de hoteles en el mercado de Miami es de 551 propiedades con más de 65.126 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 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 corta duración, el periodo de enero a septiembre 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 de crecimiento leve, pero limitada en parte por la disponibilidad de unidades en el mercado de vehículos nuevos.

Al cierre del tercer 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 que se han mantenidos presionados al alza los precios de los vehículos usados, aunque corrigiéndose en los últimos meses, lo que ha beneficiado las ventas de la filial Automotora RyS.

6) FLUJOS DE EFECTIVO

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

	30-09-2022	30-09-2021	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	22.936	14.243	8.693
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-2.832	3.892	-6.724
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-14.641	-12.489	-2.152
Incremento neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	5.463	5.646	-183
Incremento neto en efectivo y equivalentes	5.478	5.651	-173

El flujo operacional del periodo enero-septiembre 2022 fue de MM\$ 22.936, que se compara con los MM\$ 14.243 registrados en igual periodo de 2021. En esta variación se aprecian principalmente mayores cobros procedentes de ventas y servicios por MM\$ 12.345 y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 5.248, ambos asociados al mayor nivel de actividad de la afiliada Rentas y Servicios. Adicionalmente, durante el periodo enero-septiembre 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\$ 5.395 (versus MM\$ 1.967 en el 2021).

El flujo de inversión del periodo enero-septiembre 2022 ascendió a MM\$ (2.832), que se compara con MM\$ 3.892 registrados en igual periodo de 2021. En el periodo enero-septiembre 2022 la Matriz registro un incremento en otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda, debido 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\$ 1.433. Por su parte, se registraron menores otras entradas de efectivo MM\$ 580 (MM\$ 2.264 en 2021), debido a que la Matriz en este periodo percibió menores ingresos por disminuciones de capital provenientes de fondos de inversión. En el período enero-septiembre del año

anterior 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 periodo de 2022.

El flujo por actividades de financiamiento al cierre del tercer trimestre 2022 ascendió a MM\$ (14.641) (versus MM\$ (12.489) en 2021). La afiliada Rentas y Servicios efectuó mayores pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 3.091, correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buybacks, los cuales fueron compensados parcialmente por menores pagos de préstamos por MM\$ 856.