

## ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

### 1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	30-06-2023 MM\$	31-12-2022 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	41.818	48.662	-6.844	-14,1
Activos no corrientes	331.164	313.348	17.816	5,7
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>372.982</b>	<b>362.010</b>	<b>10.972</b>	<b>3,0</b>
Deuda financiera corto plazo	3.736	4.361	-625	-14,3
Provisiones	587	633	-46	-7,3
Otros pasivos corrientes	23.012	24.825	-1.813	-7,3
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>27.335</b>	<b>29.819</b>	<b>-2.484</b>	<b>-8,3</b>
Deuda financiera largo plazo	41.152	37.548	3.604	9,6
Otros pasivos no corrientes	24.864	25.035	-171	-0,7
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>66.016</b>	<b>62.583</b>	<b>3.433</b>	<b>5,5</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>93.351</b>	<b>92.402</b>	<b>949</b>	<b>1,0</b>
<b>PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA</b>	<b>276.364</b>	<b>266.520</b>	<b>9.844</b>	<b>3,7</b>
<b>PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA</b>	<b>3.267</b>	<b>3.088</b>	<b>179</b>	<b>5,8</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>372.982</b>	<b>362.010</b>	<b>10.972</b>	<b>3,0</b>

Las variaciones presentadas dentro del activo entre el 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se explican de la siguiente manera:

Los activos corrientes registraron una disminución de MM\$ 6.844. En esta variación destacan: un menor valor del efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 12.337, principalmente asociado a la compra de 13.500.031 acciones adicionales de RedMegacentro (equivalentes al 1,77% de la propiedad), por valor de MM\$ 11.605, que disminuyeron el activo corriente y aumentaron el no corriente, compensados parcialmente por mayores deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de MM\$ 3.477, y por mayores inventarios corrientes de MM\$ 1.031, explicados principalmente por la afiliada Rentas y Servicios, donde al término de los contratos de leasing se ejecutan las opciones de compra de los vehículos, pasando éstos a formar parte de su inventario. Se registran también mayores activos por impuestos corrientes de MM\$ 542, asociados principalmente a un mayor remanente de crédito fiscal en la subsidiaria Rentas y Servicios.

Los activos no corrientes registraron un incremento de 5,7%. Dentro de los movimientos en esta línea se apreciaron aumentos en inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación, asociados a la compra de acciones de RedMegacentro mencionada anteriormente por valor de MM\$ 11.605, y al reconocimiento de positivos resultados generados en el presente periodo, como fue el caso mayoritariamente también de RedMegacentro. En tanto, la afiliada Rentas y Servicios ha incrementado su flota de leasing operativo, lo que se refleja en un aumento en el ítem propiedades plantas y equipos. Por su parte, en la Matriz (Inv. Siemel) compensaron parcialmente estos incrementos ventas de parte de la cartera de acciones del Banco de Chile por valor de MM\$ 2.298. Asimismo, también se registraron disminuciones en la valorización de acciones que la Matriz mantiene en cartera, dado el comportamiento negativo del mercado accionario en este período.

Al cierre del primer semestre 2023 los pasivos corrientes disminuyeron en un 8,3% respecto del cierre del ejercicio 2022, equivalente a MM\$ 2.484. Esto, asociado principalmente a menores cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, y menores pasivos por impuestos corrientes, compensados parcialmente por mayores pasivos por arrendamiento corrientes de nuestra subsidiaria Rentas y Servicios como consecuencia de aumentos de flota y su financiamiento con vencimiento cercano.

Los pasivos no corrientes totales se incrementaron en MM\$ 3.433 (+5,5%), lo que se explica principalmente por nuevos otros pasivos no corrientes de la afiliada Servicios Financieros Siemel SpA, en el marco del aumento de sus actividades de financiamiento a la filial Rentas y Servicios.

El patrimonio de la Sociedad registró en el primer semestre 2023 una variación positiva de 3,7% con respecto al cierre del ejercicio 2022. Destacan en esta variación los resultados netos positivos del periodo por MM\$ 11.118, compensado por otras reservas, que presenta una variación negativa de MM\$ 1.765, asociada al reconocimiento del menor valor de la cartera de acciones al cierre del semestre, y a ajustes de conversión ligados a subsidiarias que participan en mercados externos.

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

<b>Indicadores</b>	<b>30-06-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>Liquidez</b>		
Liquidez corriente	1,53	1,63
Razón ácida	1,18	1,35
<b>Indicadores</b>	<b>30-06-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>Endeudamiento</b>		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	29%	32%
Deuda a largo plazo ( no corriente)/deuda total	71%	68%
Razón de endeudamiento (veces)	0,34	0,35

## 2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

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

<b>Indicadores</b>	<b>01-01-2023</b>	<b>01-01-2022</b>
	<b>30-06-2023</b>	<b>30-06-2022</b>
<b>Resultados</b>	<b>MM\$</b>	<b>MM\$</b>
Resultado operacional	6.054	7.359
Ingresos Financieros	4.662	2.349
Gastos financieros	-2.675	-2.862
Otras Ganancias(Pérdidas)	168	82
Otros ingresos y gastos por función netos	-124	-122
Diferencia de Cambio y Reajustes	-800	-477
Gastos por Impuestos	-683	-550
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	4.516	8.475
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	10.960	13.975
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	1.157	279
<b>Resultado del periodo</b>	<b>11.118</b>	<b>14.254</b>
<b>Ebitda</b>	<b>11.952</b>	<b>11.476</b>
<b>Rentabilidad</b>		
Rentabilidad sobre Patrimonio ( Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador )	11,64%	8,46%
Rentabilidad sobre Activo ( Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado )	8,62%	6,31%
Utilidad(Pérdida) por acción ( Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones )	\$ 88,72	\$ 58,63

El primer semestre 2023 registró una utilidad neta de MM\$ 11.118, versus los MM\$ 14.254 alcanzados en igual periodo de 2022.

El resultado operacional del primer semestre 2023 ascendió a una utilidad de MM\$ 6.054, que se compara con una utilidad de MM\$ 7.359 registrada en el primer semestre 2022. Los resultados operacionales registrados por nuestras subsidiarias en el primer semestre son: Rentas y Servicios MM\$ 3.857 (en 2022 MM\$ 5.234), Agrícola Siemel MM\$ 1.810 (en 2022 MM\$ 1.700), Red to Green MM\$ 653 (en 2022 MM\$ 708) y Valle Grande MM\$ 23 (en 2022 MM\$ 6).

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

En el primer semestre 2023 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 11.952, que se compara con MM\$ 11.476 registrados en igual periodo de 2022. Esto, principalmente asociado a mayores dividendos recibidos por la Matriz, especialmente del Banco de Chile.

### **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. 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 primer semestre se ha seguido incrementando la ocupación de los hoteles, con mejoras importantes respecto al año anterior. A junio de 2023 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 2022 y 2021, con la excepción de Chile y 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, aunque con una tendencia a la estabilización en los últimos meses. En esta industria, se ha seguido observando una alta demanda, que no siempre 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 viajeros de negocios a contar de mediados de marzo de 2020. Al cierre del primer semestre 2023 se ha mantenido una importante recuperación en las tasas de ocupación producto de cifras al alza en pasajeros aéreos, pero se ha observado menor actividad en clientes empresas, asociado a la menor actividad económica. Sin embargo, en términos de tarifas, éstas han mostrado un comportamiento negativo en términos reales. 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 puede afectar a este segmento, situación que ya se ha presentado en los últimos trimestres. 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 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.

#### **4) RESULTADOS CONSOLIDADOS DE LAS PRINCIPALES EMPRESAS AFILIADAS Y ASOCIADAS**

##### **A. Sector agroindustrial**

###### **A1) Agrícola Siemel Ltda.**

El resultado de Agrícola Siemel Ltda. al 30 de junio del 2023 alcanzó una utilidad de MM\$ 1.744, la cual es un 7,1% menor que la utilidad de MM\$ 1.876 registrada a igual período del año 2022.

Los ingresos alcanzados de MM\$ 5.720 en el primer semestre del 2023, reflejan un aumento de un 14,3% respecto de los MM\$ 5.005 de igual periodo del año anterior.

Los mayores ingresos se explican, principalmente, por los efectos de una mayor liquidación de las exportaciones de cerezas, y por un 34% de un mayor precio promedio de venta de las ciruelas D´Agen comercializadas al cierre del primer semestre del año en curso versus igual fecha del año anterior.

Sin embargo, el 31,9% del margen de las actividades operacionales alcanzado es inferior al 34,3% obtenido en el primer semestre del año anterior. Esto, explicado por los efectos del menor tipo de cambio de las exportaciones, la menor venta a terceros de servicios de tiernizado de ciruelas, los mayores costos en la producción y proceso de tiernizado de ciruelas D´Agen, y los menores efectos en resultados de los impuestos diferidos.

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

En el primer semestre 2023 se registró una utilidad de MM\$ 132, que se compara con una utilidad de MM\$ 55 registrada en igual periodo 2022. Producto de la venta del campo Sauce III en el año 2021, Valle Grande cuenta hoy con una liquidez del orden de MM\$ 2.100 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.**

Durante el primer semestre 2023 la Sociedad registró ingresos consolidados acumulados por MM\$ 3.011, presentando una disminución de 2,9% respecto de igual periodo de 2022, donde se registraron ventas por MM\$ 3.100. Esta disminución se explica principalmente por las menores ventas en el mercado spot de la afiliada Woodtech.

Los costos consolidados del primer trimestre del año 2023 ascienden a MM\$ 1.636, presentando una disminución del 0,6% respecto de igual periodo 2022.

Los gastos de administración y ventas consolidados al primer semestre del año 2023 ascienden a MM\$ 712, siendo éstos un 5,8% mayores respecto de igual periodo de 2022.

Con todo, Red To Green consolidado registró una utilidad neta de MM\$ 385 en el primer semestre 2023, cifra menor a la registrada en igual periodo 2022 en que ascendió a MM\$ 697.

## **C. Otras inversiones**

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

Durante el primer semestre 2023 los ingresos tuvieron un aumento del 10,4% respecto del mismo período del año 2022, alcanzando MM\$ 94.169.

El EBITDA al segundo trimestre de 2023 fue de MM\$ 46.175, que representa un aumento de 5,6% con respecto a lo obtenido el mismo trimestre del año anterior. Dentro de los aspectos relevantes en esta cifra están un aumento de los costos operacionales, y una fuerte componente inflacionaria,

que genera mayores ingresos por el aumento de la UF. Cabe mencionar que la operación de la compañía se encuentra naturalmente cubierta contra alzas de inflación debido a que los ingresos se encuentran indexados a la UF en Chile y a la inflación en Perú y USA.

Los m<sup>2</sup> arrendables al cierre de junio totalizaron de 1.844.551, mostrando un alza de un 6,0% comparado con el cierre de igual periodo 2022, debido principalmente a entregas de espacios en Buenaventura (Nave 28), Temuco (edificio 3), Puerto Montt (etapa V) e Industriales Sur en Perú.

Las tarifas en Rentas Chile han aumentado respecto al 2T22, explicado por entrada de clientes nuevos a mayores tarifas, inversiones realizadas y renegociación de contratos. Respecto a Rentas USA, las tarifas en Brickell, Willowbrook y Miramar han aumentado. Sin embargo, la disminución de GLA por venta de proyectos en USA, ha afectado las tarifas de estos centros.

A junio de 2023, la ocupación se mantuvo en 94,7%, similar a la de junio 2022.

Por otra parte, ICR y Humphreys otorgaron categoría “AA-” como clasificación de riesgo a Red Megacentro, principalmente debido al sólido desempeño operacional de la compañía.

En temas de sostenibilidad, le Empresa ha seguido trabajando en el ahorro de agua: recambio de áreas verdes a jardines de bajo consumo en MC Buenaventura e instalación de aguas grises para riego de áreas verdes en MC Chillán. Además, durante el segundo trimestre del 2023 se ha trabajado con Science Based Target para definir objetivos de reducción de huella de carbono basados en la ciencia.

## **C2) A3 Property Investments S.p.A.**

A3 Property Investments es una empresa que se dedica a la explotación por cuenta propia o de terceros, y en establecimientos propios o de terceros, de los negocios de hotelería, turismo, restaurante, apart hotel y otros fines. Su portafolio cuenta con 10 hoteles, de los cuales 4 se encuentran en Chile, 3 en Perú, 2 en Colombia y 1 en Estados Unidos.

Al 30 de junio de 2023, la empresa registró ingresos por ventas por MM\$ 11.901, lo que representa un aumento del 28% con respecto al año 2022, fundamentado por la recuperación de la ocupación y la tarifa de los hoteles. Durante el primer semestre se alcanzó una ocupación y una tarifa promedio



de 57% y M\$ 100 respectivamente, en comparación a 49% y M\$ 97 del mismo periodo del año anterior.

Al 30 de junio de 2023, A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 6.958. La distribución del resultado operacional por país fue: Chile MM\$ 4.434; Estados Unidos MM\$ 1.971; Colombia MM\$ 401; y Perú MM\$ 152, este último siendo afectado por la crisis de política interna durante este periodo.

Con respecto al resultado no operacional, se registraron principalmente costos financieros por MM\$(5.664), en comparación a MM\$ (3.981) del año anterior. El alza se explica por la alta inflación registrada durante 2022 y 2023, impactando a los créditos en UF, y el aumento en la tasa variable de algunos.

La cuenta resultado por unidades reajustables tuvo una variación de MM\$ (2.180), explicada también por la alta inflación. Esta variación se contrarresta parcialmente por la variación en resultado por diferencia de cambio de MM\$ 612.

En términos de resultado final, se obtuvo una pérdida atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ (78), inferior a la ganancia de MM\$ 913 de igual periodo de 2022.

### **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 2 líneas de negocios: RAC (Rent-a-Car) y Leasing Operativo (arriendos entre 1 y 5 años) ofreciendo flotas de vehículos enfocadas en distintos segmentos de clientes y sus necesidades.

En el negocio RAC la facturación aumentó un 6% con respecto al año anterior, equivalente a MM\$ 346, con un aumento de la flota de un 8%, equivalente a 95 vehículos, con una ocupación que disminuyó en 2,4% con respecto al promedio de 2022 (64,1% vs 61,7%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) la facturación aumentó un 51%, equivalente a MM\$ 3.658, debido principalmente a un aumento de la flota LOP promedio de 25%.

Durante el primer semestre de 2023 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 1.605, lo que representa una disminución de MM\$ 1.160 con respecto a la utilidad del mismo periodo del año 2022 (MM\$ 2.764). La disminución se explica básicamente por un menor margen en el negocio de RAC dados los mayores costos y menores tarifas promedio.

Las ventas totales durante el primer semestre aumentaron un 30% (MM\$ 4.004), mientras que los costos de explotación aumentaron un 51% (MM\$ 4.178). Este aumento se debió principalmente a mayores costos operacionales por la mayor flota y una mayor dotación, entre otros 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\$ 1.879, un aumento del 51% con respecto al primer semestre de 2022, cuando fueron de MM\$ 1.242. Este mayor gasto se debe principalmente a mayores comisiones por venta nacional e internacional del negocio RAC.

El resultado no operacional alcanzó una pérdida de MM\$ 1.334, un 34% más negativo que el mismo semestre del año anterior, principalmente debido a que se registró una menor utilidad en el resultado de la filial Automotora R&S por MM\$ 561.

## **5) SITUACIÓN DE MERCADO**

### **Sector agroindustrial**

#### **Agrícola Siemel Ltda.**

La operación de la compañía, y la comercialización de sus productos, ha continuado enfrentando una serie de nuevos desafíos. El tipo de cambio observado promedio del peso chileno respecto del dólar norteamericano del primer semestre del año en curso tuvo una caída de un 2,3% comparado con el promedio de igual período del 2022, afectando los retornos a la fecha de las diversas exportaciones de la compañía.

Respecto de la comercialización de las cerezas, cabe indicar que para las 590 toneladas producidas por la compañía en esta última temporada, que representó un 189% de mayor volumen respecto de aquella inmediatamente anterior, se tuvo que enfrentar una serie de desafíos para su comercialización, tales como el paro de camioneros en Chile, que afectó la oportunidad de despacho

principalmente de la variedad Royal Dawn, junto a la mayor incertidumbre respecto de la real apertura del principal mercado de consumo, tras el fin de la cuarentena impuesta por el gobierno Chino. Sin embargo, la demanda estuvo sobre lo estimado, gracias al desempeño registrado en general por la producción chilena de cerezas, el calibre promedio producido por la compañía, acorde a lo solicitado por los consumidores, y calidad de la fruta arribada a destino, lo que nos permitió obtener retornos acordes a lo esperado para esta temporada.

En cuanto a las ciruelas D´Agen, frescas y deshidratadas, se han registrado menores volúmenes de exportaciones en el primer semestre del año en curso, respecto del mismo período del año anterior, y mayores costos de producción y proceso. A la fecha, se mantiene la tendencia de un mercado global con un menor consumo de ciruelas deshidratadas en diversos mercados relevantes, especialmente en Europa y Reino Unido, principales mercados de la compañía. Los precios alcanzados a la fecha, expresados en dólares norteamericanos, son superiores por un efecto del mix de las ciruelas D´Agen producidas por la compañía en esta temporada en comparación del mix alcanzado en igual período del año anterior, pero es importante enunciar que, a nivel de la industria chilena, los precios de las ciruelas deshidratadas han estado en el rango de -10% a -15% respecto de aquellos obtenidos en la temporada anterior. La postergación de despachos de pedidos observados a la fecha para la compañía nos indica que, al menos comercialmente hablando, el tercer trimestre será altamente desafiante en cuanto al volumen exportado y precios a obtener, traduciéndose, probablemente, en menores resultados que los alcanzados en igual período del año 2022.

En lo que respecta a los servicios a terceros de tiernizado de ciruelas de la planta de Buin, explicado por el menor volumen procesado, se han alcanzado menores resultados esperados en el primer semestre y se esperan también menores resultados para el tercer trimestre, afectando los resultados de esta unidad de negocio.

Finalizando con la actividad frutícola de Buin, respecto de las almendras, la producción de 117 toneladas de pepas de almendras alcanzada en esta última temporada, que es un 94% superior a la temporada anterior, su comercialización en los mercados habituales de Latinoamérica se ha desarrollado normalmente, estimándose niveles de precios en dólares norteamericanos similares a los alcanzados en el año anterior.

En cuanto a la operación de la Estancia de Baño Nuevo, durante el primer semestre del año ha sido posible continuar normalmente con el desarrollo de la masa ganadera, tanto ovina como bovina.

Respecto de la comercialización de los bovinos y ovinos, se han obtenido menores precios de comercialización frente a una menor actividad comercial en comparación con el año anterior. A la fecha, los precios de la carne bovina en la provincia de Aysén registran una caída mayor a un 10% respecto de los precios alcanzados en la última parte del año 2022.

La producción de leche de oveja obtenida en esta última temporada ha permitido la elaboración de quesos de oveja sobre 32 toneladas, es decir un +20% respecto de la temporada anterior. Este mayor volumen de queso de oveja permite seguir desarrollando la marca Boladero, dada la alta percepción de calidad del producto que observamos de parte de los consumidores nacionales. El desafío continúa siendo el desarrollo de la multicanalidad de ventas en Chile y profundizar las exportaciones.

En lo que respecta a la lana de oveja, a pesar de la finura, color y limpieza, alineadas con el estándar habitual de la Estancia Baño Nuevo, la comercialización de dicha lana de oveja enfrenta en esta temporada un mercado altamente deprimido, que nos permite inferir que tendremos retornos menores que los esperados.

Finalmente, en cuanto a la disponibilidad de los recursos hídricos para esta próxima temporada 2023-24 para los predios de Buin, se han registrado mayores niveles de precipitación durante el año en curso, incluso alcanzando superávit a la fecha, por el efecto climático denominado El Niño. Lo anterior, siendo un escenario mejor que lo presupuestado, no permite inferir a la fecha una mayor producción frutícola para la próxima temporada, pues será determinante la disponibilidad de nieve que se traduzca en deshielos en el verano, la frecuencia e intensidad de eventos climáticos inesperados y las probables altas temperaturas durante la próxima cosecha. Todo lo anterior, definirá si es que podremos contar con una temporada de cosecha algo menos compleja que las anteriores.

## **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 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 m<sup>2</sup> 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 2023, el periodo registra un aumento de la vacancia, llegando a 1,2%, acompañado de una baja en las tarifas, pasando de 0,195 a 0,176 UF/m<sup>2</sup>, respecto al semestre anterior.

La producción, en comparación al cierre del 2022, presenta una disminución, incorporándose al inventario 63.029 m<sup>2</sup> de nuevos espacios, frente a los 167.659 m<sup>2</sup> que se sumaron al stock en el segundo semestre de 2022.

Fuente: GPS – Reporte Global de Mercado 1S2023

### **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. La recuperación post-pandemia en cada uno de estos países, el desarrollo de la industria y de la competencia es específico, influyen en el desempeño de la compañía. Por ejemplo, una parte importante de la demanda se genera por los viajeros de vuelos internacionales. En este sentido, de aquellos mercados en los que participa A3, Colombia es el que se ha recuperado más rápido, ya que alcanzaron a junio de 2023 un 20% más de viajeros que el mismo periodo en 2019. Mientras que Chile y Perú, aún están un 11% y 15% por debajo de junio de 2019, respectivamente.

Respecto a la ocupación hotelera en los mercados de Chile y Perú, esta sigue bajo los niveles pre-pandemia, pero se espera que se normalice al 100% durante el segundo semestre de 2023 o principios de 2024. Por otro lado, el desempeño de los mercados de Miami y Bogotá ya alcanzó e incluso superó los niveles pre-pandemia.

A continuación, se detalla la evolución en el desempeño de los mercados en donde A3 tiene presencia.

### **Chile:**

A junio de 2023, Santiago registró una ocupación de 58%, en comparación a 52% a junio de 2022 y 35% a junio de 2021. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 116 promedio por habitación, en comparación a US\$ 94 y US\$ 74 del mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente.

Por otro lado, en el mercado de Valparaíso/Viña del Mar se registró una ocupación de 49% a junio de 2023, en comparación a 48% y 36% para el mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 141 por habitación, en comparación a US\$ 123 y US\$ 87 para el mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente.

En el mercado de Santiago, la oferta de hoteles es de 208 propiedades con 16.957 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 2023), ofreciendo a turistas recreacionales y corporativos una gran variedad en la oferta. Además, este mercado cuenta con la presencia de las principales cadenas hoteleras del mundo. A junio de 2023 la empresa cuenta con 881 habitaciones en Chile, de las cuales el 82% se sitúan en Santiago.

### **Perú:**

A junio de 2023, la ocupación del mercado de Lima fue de 41%, en comparación a 44% y 39% para el mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 96 promedio por habitación, en comparación a US\$ 87 y US\$ 52 de los años 2022 y 2021, respectivamente.

En el mercado de Lima, la oferta de hoteles es de 132 propiedades con 13.103 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 2023). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a junio de 2023 asciende a 551 habitaciones.

### **Colombia:**

A junio de 2023, la ocupación del mercado de Bogotá fue de 63%, en comparación a 55% y 23% observado en 2022 y 2021, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 82 promedio por habitación, en comparación a US\$ 69 y US\$ 56 de los años 2022 y 2021, respectivamente.

En el mercado de Bogotá, la oferta de hoteles es de 223 propiedades con 18.143 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 2023). A junio de 2023 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

### **Miami:**

A junio de 2023, la ocupación hotelera en el mercado upscale de Miami fue de 79%, en comparación a 79% y 73% observado en 2022 y 2021, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 189 promedio por habitación, en comparación a US\$ 188 y US\$ 141 de los años 2022 y 2021, respectivamente (Fuente: STR, junio 2023).

A junio de 2023, la oferta de hoteles en el mercado de Miami es de 568 propiedades con más de 66.601 habitaciones disponibles (Fuente: STR, junio 2023). 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 primer semestre de 2023 presentó una mejor condición para el negocio, debido a la reactivación del turismo interno, donde los viajes aéreos nacionales presentaron un alza de un 10% con respecto al mismo periodo de 2022, pero manteniéndose aún un 3% menor a los viajes en el primer semestre de 2019. Por otro lado, en el ámbito internacional si bien los pasajeros recibidos aumentaron con respecto al primer semestre de 2022 en un 51%, se mantienen un 22% por debajo de los recibidos durante el mismo periodo de 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 sigue mostrando una tendencia positiva, aunque limitada por un escenario con un crecimiento económico más ajustado que previsiones iniciales y menores expectativas para el corto plazo.

Al primer semestre, se observa, luego de varios trimestres de oferta restringida, una normalización progresiva en el abastecimiento de unidades nuevas de parte de los proveedores, lo que no se espera se altere en el corto plazo.

## 6) FLUJOS DE EFECTIVO

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

	30-06-2023 MM\$	30-06-2022 MM\$	Variación MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	10.781	12.280	-1.499
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-13.250	35	
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-9.865	-9.372	-493
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	-12.334	2.943	
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	-12.337	2.953	

El flujo operacional del primer semestre 2023 fue de MM\$ 10.781, que se compara con los MM\$ 12.280 registrados en igual periodo de 2022. En esta variación se aprecian principalmente mayores cobros procedentes de ventas y servicios por MM\$ 9.646, y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 8.695, ambos asociados al mayor nivel de actividad de la afiliada Rentas y Servicios. Por su parte, se registraron mayores pagos por cuenta de los empleados de MM\$ 982, principalmente registrados en la afiliadas Rentas y Servicios, Agrícola Siemel y Red to Green. También se recibieron intereses provenientes de las inversiones en renta fija por MM\$ 767 (versus MM\$ 439 en 2022) asociados a las mayores tasas de interés y mayor disponibilidad de caja. Adicionalmente, en el primer semestre 2023, la Matriz pagó dividendos por valor de MM\$ 3.916 y recibió dividendos de acciones y fondos de inversión por valor de MM\$ 7.734 (versus MM\$ 2.359 en el 2022).

El flujo de inversión del primer semestre 2023 ascendió a MM\$ (13.250), que se compara con MM\$ 35 registrados en igual periodo 2022. En el primer semestre 2023 la Matriz, registro en flujos de



efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras, la adquisición de 13.500.031 acciones de Redmegacentro por un valor de MM\$ (11.605), y registró un incremento en otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda, con el aporte efectuado al Fondo Asset Rentas Residenciales, por un valor de MM\$ (1.765).

El flujo por actividades de financiamiento al cierre del primer semestre 2023 ascendió a MM\$ (9.865) (versus MM\$ (9.372) en 2022). La afiliada Rentas y Servicios efectuó mayores pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 4.152, correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buybacks por las mayores flotas de Leasing Operativo y RAC respectivamente. Por su parte, se registraron también mayores pagos de préstamos bancarios de MM\$ 1.546 respecto del periodo 2022. La afiliada Servicios financieros Siemel contrató durante el semestre préstamos de corto plazo por valor de MM\$ 5.253, en el marco de financiamiento de nueva flota.