

## ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

### 1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

	31-03-2023 MM\$	31-12-2022 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	51.447	48.662	2.785	5,7
Activos no corrientes	317.961	313.348	4.613	1,5
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>369.408</b>	<b>362.010</b>	<b>7.398</b>	<b>2,0</b>
Deuda financiera corto plazo	6.330	4.361	1.969	45,2
Provisiones	500	633	-133	-21,0
Otros pasivos corrientes	27.693	24.825	2.868	11,6
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>34.523</b>	<b>29.819</b>	<b>4.704</b>	<b>15,8</b>
Deuda financiera largo plazo	37.759	37.548	211	0,6
Otros pasivos no corrientes	27.731	25.035	2.696	10,8
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>65.490</b>	<b>62.583</b>	<b>2.907</b>	<b>4,6</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>100.013</b>	<b>92.402</b>	<b>7.611</b>	<b>8,2</b>
<b>PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA</b>	<b>266.257</b>	<b>266.520</b>	<b>-263</b>	<b>-0,1</b>
<b>PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA</b>	<b>3.138</b>	<b>3.088</b>	<b>50</b>	<b>1,6</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>369.408</b>	<b>362.010</b>	<b>7.398</b>	<b>2,0</b>

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

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 2.785. En esta variación destacan: mayores inventarios de MM\$ 1.733, explicado 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; y por Agrícola Siemel, que su inventario se ha visto aumentado por mayores costos de productos aún no vendidos. Se registran también mayores activos por impuestos corrientes de MM\$ 471 asociados principalmente a un mayor remanente de crédito fiscal en la subsidiaria Rentas y Servicios.

Los activos no corrientes registraron un leve incremento de 1,5%. La afiliada Rentas y Servicios incrementó su flota de leasing operativo, lo que se refleja en un aumento en el ítem propiedades plantas

y equipos. En sentido contrario, hubo una variación negativa asociada a una menor valorización de mercado de las acciones de empresas abiertas que la Matriz (Inversiones Siemel) mantiene en cartera.

Al cierre del primer trimestre 2023 los pasivos corrientes se incrementaron en un 15,8% respecto del cierre del ejercicio 2022, equivalente a MM\$ 4.704. Esto, asociado principalmente a los mayores pasivos 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\$ 2.908 (+4,7%), 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 primer trimestre 2023 una variación negativa de 0,1% con respecto al cierre del ejercicio 2022. Destacan en esta variación los resultados netos positivos del periodo por MM\$ 5.134, pero fue más que compensado por otras reservas, que presenta una variación negativa de MM\$ 5.512, asociada al reconocimiento del menor valor de la cartera de acciones al cierre del trimestre, 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>31-03-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>Liquidez</b>		
Liquidez corriente	1,49	1,63
Razón ácida	1,19	1,35
<b>Indicadores</b>	<b>31-03-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>Endeudamiento</b>		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	35%	32%
Deuda a largo plazo ( no corriente)/deuda total	65%	68%
Razón de endeudamiento (veces)	0,38	0,35

## 2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

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

Indicadores	01-01-2023	01-01-2022
	31-03-2023	31-03-2022
<b>Resultados</b>	<b>MM\$</b>	<b>MM\$</b>
Resultado operacional	2.514	2.818
Ingresos Financieros	2.793	1.361
Gastos financieros	-1.694	-1.177
Otras Ganancias(Pérdidas)	40	37
Otros ingresos y gastos por función netos	-61	-62
Diferencia de Cambio y Reajustes	-540	-215
Gastos por Impuestos	-470	-480
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	2.552	3.131
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	5.059	5.260
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	74	153
<b>Resultado del periodo</b>	<b>5.134</b>	<b>5.413</b>
<b>Ebitda</b>	<b>5.325</b>	<b>4.827</b>
<b>Rentabilidad</b>		
Rentabilidad sobre Patrimonio ( Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador )	13,14%	7,27%
Rentabilidad sobre Activo ( Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado )	9,47%	5,42%
Utilidad(Pérdida) por acción ( Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones )	\$ 96,48	\$ 47,99

El primer trimestre 2023 registró una utilidad de MM\$ 5.134, versus los MM\$ 5.413 alcanzados en igual periodo de 2022.

El resultado operacional del primer trimestre 2023 ascendió a una utilidad de MM\$ 2.514, que se compara con una utilidad de MM\$ 2.818 registrada en el primer trimestre 2022. Los resultados operacionales registrados por nuestras subsidiarias en el primer trimestre son: Rentas y Servicios MM\$ 2.560 (en 2022 MM\$ 2.910), Agrícola Siemel MM\$ (320) (en 2022 MM\$ (385)), Red to Green MM\$ 347 (en 2022 MM\$ 449) y Valle Grande MM\$ 10 (en 2022 MM\$ 13).

Cabe mencionar que dentro de las inversiones que mantiene la Matriz están las participaciones accionarias de RedMegacentro y en A3 Property Investments, las cuales se consideran “relacionadas”,

por lo que no se consolidan, y por lo tanto, no tienen impacto en el resultado operacional consolidado, más allá de los dividendos recibidos.

En el primer trimestre 2023 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 5.325, que se compara con MM\$ 4.827 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 trimestre se ha seguido incrementando la ocupación de los hoteles, con mejoras importantes respecto al año anterior. Durante el primer trimestre 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. 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 viajeros de negocios a contar de mediados de marzo de 2020. Al cierre del primer trimestre 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. 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 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 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 31 de marzo del 2023 alcanzó una pérdida de M\$ 232.065, el cual es un 5,5% menor que la pérdida de M\$ 245.603 registrada a igual período del año 2022.

Los ingresos alcanzados de M\$ 826.243 en el primer trimestre del 2023, reflejan un aumento de un 67,6% respecto de los M\$ 492.870 de igual periodo del año anterior.

Los mayores ingresos se explican, principalmente, por los efectos de mayores anticipos recibidos de las exportaciones de cerezas, y por el inicio de los embarques de las exportaciones de ciruelas tiernizadas durante el mes de marzo, es decir un mes antes que el año anterior. Estos mayores ingresos se ven compensados, en parte, por mayores gastos de administración y comercialización. Cabe mencionar que este negocio suele presentar resultados negativos durante los primeros meses de cada año dado lo cíclico de sus ventas.

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

En el primer trimestre 2023 se registró una utilidad de MM\$ 63, que se compara con una utilidad de MM\$ 30 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\$ 2.000 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 trimestre 2023 la Sociedad registró ingresos consolidados acumulados por MM\$ 1.551, representando una disminución de 7,9% respecto de igual periodo de 2022, donde se registraron ventas por MM\$ 1.685. 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\$ 843, presentando una disminución del 5,4% respecto de igual periodo 2022.

Los gastos de administración y ventas consolidados al primer trimestre del año 2023 ascienden a MM\$ 356, siendo éstos un 3,8% mayores respecto de igual periodo de 2022.

Con todo, Red To Green consolidado registró una utilidad neta de MM\$ 183 en el primer trimestre 2023, cifra menor a la registrada en igual periodo 2022 en que ascendió a MM\$ 383.

## **C. Otras inversiones**

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

Durante el primer trimestre 2023 los ingresos tuvieron un aumento del 11,5% respecto del mismo período del año 2022, alcanzando MM\$ 46.146.

El EBITDA al primer trimestre de 2023 fue de MM\$ 22.551, disminuyendo un 2,55% con respecto a lo obtenido el mismo trimestre del año anterior. Esto es explicado principalmente por el aumento de los costos operacionales, pero en parte debido al hecho que este año se comenzaron a provisionar mensualmente ciertos gastos que se producen en meses posteriores, y a una fuerte componente inflacionaria y su impacto en el servicio de deuda. 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 septiembre totalizaron de 1.797.364 m<sup>2</sup>, mostrando un alza de un 13,0% comparado con el cierre de igual periodo 2022, lo anterior explicado principalmente por entregas en Buenaventura (Nave 28), Temuco (edificio 3) e Industriales Sur en Perú.

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 99%

En temas de sostenibilidad, se 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 primer 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 31 de marzo de 2023, la empresa registró ingresos por ventas por MM\$ 6.962 lo que representa un aumento del 63% con respecto al año 2022, fundamentado por la recuperación de la ocupación y la tarifa de los hoteles. Durante el primer trimestre se alcanzó una ocupación y una tarifa promedio de 59% y M\$ 107 respectivamente, en comparación a 44% y M\$ 102 del mismo periodo del año anterior.

Al 31 de marzo de 2023, A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 4.186. La distribución del resultado operacional por país fue: Chile MM\$ 2.423; Estados Unidos MM\$ 1.537; Colombia MM\$ 217; y Perú MM\$ 9, este último siendo afectado por la crisis de política interna durante este periodo.

Con respecto al resultado no operacional, se registran principalmente costos financieros por MM\$ 2.631, en comparación a MM\$ 1.962 del año anterior. El alza se explica por la alta inflación que existió durante 2022 y 2023, impactando a los créditos en UF, y el aumento en la tasa variable de algunos créditos. La cuenta resultado por unidades reajustables, tuvo una variación importante de MM\$ -911, explicada también por la alta inflación. Esta variación se contrarresta parcialmente por la variación en resultado por diferencia de cambio de MM\$ 283.

En términos de utilidad final, se obtuvo una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 1.036, un 76% superior a los MM\$ 558 millones del mismo periodo del año anterior.

## **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 9% con respecto al año anterior, equivalente a MM\$ 295, con un aumento de la flota de un 12%, equivalente a 147 vehículos, con una ocupación que disminuyó en 5,1 puntos porcentuales con respecto al promedio de 2022 (70,0% vs 64,9%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) la facturación aumentó un 52%, equivalente a MM\$ 1.760, debido principalmente a un aumento de la flota contratada de 25%.

Durante el primer trimestre de 2023 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 1.325 lo que representa una disminución de MM\$ 472 con respecto a la utilidad del mismo periodo del año 2022 (MM\$ 1.797).

Las ventas totales durante el primer trimestre aumentaron un 30% (MM\$ 2.063), mientras que los costos de explotación aumentaron un 53% (MM\$ 2.062). 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\$ 965, un aumento del 61% con respecto al primer trimestre de 2022, cuando fueron de MM\$ 600. 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\$ 290, un 4% por debajo del mismo trimestre del año anterior, principalmente debido a que si bien se registró una menor utilidad en el resultado de filial Automotora R&S por MM\$ 267, ésta fue compensada en parte con menores costos financieros y por una menor corrección monetaria que el año 2022.

## **5) SITUACIÓN DE MERCADO**

### **Sector agroindustrial**

#### **Agrícola Siemel Ltda.**

A la fecha, podemos indicar que el escenario sanitario producto de la pandemia del Covid-19 ha sido mayormente favorable para la operación de la compañía en las cosechas frutícolas de Buin y en el desarrollo de las faenas ganaderas y de elaboración de queso de oveja en la Estancia Baño Nuevo, en comparación a los desafíos y dificultades de la temporada anterior.

Sin embargo, a nivel de la actividad comercial de este año 2023, se ha observado una serie de nuevos desafíos, a partir del menor consumo de ciruelas deshidratadas en Europa y el Reino Unido, con la consecuente postergación de pedidos de importadores que abastecen tales mercados.

Adicionalmente, ha habido un menor tipo de cambio, que afecta el total de ingresos de las exportaciones de la compañía, junto a una menor actividad comercial en el mercado interno. Esto último, afecta la comercialización de corderos y queso de oveja. Todo lo anterior ha ocurrido dentro de un marco de aumento y presión en los costos, tanto de los insumos como la mano de obra, dados los niveles de altos inflación observados.

En lo que a la producción frutícola de Buin se refiere, se finalizaron las cosechas de ciruelas D´Agen y almendras, y se comenzó la operación de la planta de tiernizado de ciruelas D´Agen, tanto para la producción propia de la compañía como para proveer los servicios a terceros.

Para el caso de las almendras, se ha obtenido una producción en línea con lo esperado, representando un aumento de 94% respecto de la producción del año anterior. La comercialización presenta una mayor lentitud en cierre de negocios comparado con la temporada anterior. Sin embargo, las expectativas son positivas, pues los efectos climáticos registrados en el productor líder mundial (EE.UU.), se traducen en una menor oferta mundial y nos permite proyectar ingresos alineados con lo presupuestado.

Para el caso de la ciruela D´Agen, los mayores calibres obtenidos, y la consecuente mayor proporción de ciruelas de exportación, permiten cubrir en parte la menor producción registrada en esta temporada. La compañía espera exportar un volumen de ciruelas D´Agen tiernizadas en torno a un 15% menos que las exportaciones de la temporada anterior. El mercado de Europa y Reino Unido ha comenzado con niveles de precios un 10% menores que los registrados a fines del año anterior y, en general, los clientes buscan mantener menores niveles de inventarios en los mercados de destino, tras dejar atrás los efectos de la pandemia del Covid-19, y la menor actividad por la recesión económica en curso en la mayoría de los mercados europeos.

Es importante destacar que los precios de venta alcanzados en el año 2022 son uno de los mejores de la historia de la industria de las ciruelas D´Agen deshidratadas y que, para este año 2023, los principales mercados competidores, tales como Estados Unidos, Francia y Argentina, continúan presentando,

aunque en menor grado, eventos climáticos que les han afectado los niveles de producción, lo cual permite acceder a precios de exportación sobre los niveles promedio históricos.

Respecto de la comercialización de las cerezas cosechadas en esta última temporada 2022-23, el volumen exportado de Agrícola Siemel aumentó al doble del de la temporada anterior. El ciclo productivo y logístico de las cerezas presentó una serie de desafíos de mayor magnitud, explicado por eventos climáticos inesperados, tal como fue la lluvia registrada en la zona central a mediados de noviembre del 2022, así como dificultades logísticas producidas por el paro de camioneros registrado en Chile a fines de noviembre del 2022, que afectó el acceso oportuno de la fruta a los puertos de embarque y la frecuencia programada del zarpe de las naves a los mercados de consumo, afectando principalmente a la compañía en los retornos de las cerezas de la variedad Royal Down.

Sin embargo, la autoridad política de China definió la apertura de la cuarentena exigida a los consumidores de dicho país algunas semanas antes de la llegada de las cerezas de Chile a dicho mercado, lo cual permitió un proceso expedito en el desembarque y comercialización de las cerezas arribadas desde Chile, beneficiando los retornos alcanzados. Cabe señalar que la producción de la compañía es mayoritariamente temprana, lo cual nos ubica en una posición ventajosa respecto del promedio de los productores de Chile para la comercialización antes de la fecha de la celebración anual del Nuevo Año Chino.

En cuanto a la operación de la Estancia de Baño Nuevo, los primeros meses del año han permitido continuar normalmente con el desarrollo de la masa ganadera, al igual que la producción de leche y quesos de oveja. La producción de leche de oveja se estima en un 19% superior a la de la temporada anterior, que permitirá la elaboración de quesos de oveja sobre un 21% superior.

Respecto de la comercialización de los animales, sean ovinos o bovinos, se ha presentado una menor actividad comercial que el año anterior. A la fecha, los precios de la carne bovina, en la provincia de Aysén, registran una caída de un 15% respecto de los precios alcanzados en la última parte del año 2022.

También, cabe indicar que se obtuvo una producción de lana de oveja, tanto en cantidad como en las características de finura, color y limpieza, alineadas con el estándar habitual de la Estancia Baño Nuevo. Sin embargo, la comercialización de dicha lana de oveja enfrenta un escenario de un mercado aún deprimido, es decir en similares condiciones de precio que el año anterior.

Finalmente, en cuanto a la disponibilidad de los recursos hídricos para esta próxima temporada 2023-24 para los predios de Buin, se estiman mayores niveles de precipitación durante el año en curso por el efecto climático denominado El Niño, lo cual debería traducirse en acumulación de nieve en la cuenca del Rio Maipo, lo cual podría permitirnos contar con una temporada de cosecha algo menos compleja que las últimas temporadas.

## **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.

### **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, e influye en el desempeño de la compañía. Por ejemplo, una parte importante de la demanda se generan por los viajeros de vuelos internacionales. En este sentido, de aquellos mercados en los que participa A3, Colombia es el que se recuperó más rápido, ya que alcanzaron en marzo de 2023 un 27% más de viajeros que en marzo 2019. Chile y Perú, en marzo de 2023, están aún un 15% por debajo del 2019.

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 marzo de 2023, Santiago registró una ocupación de 60%, en comparación a 51% a marzo de 2022 y 31% a marzo de 2021. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 118 promedio por habitación, en comparación a US\$ 94 y US\$ 78 del mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente.

Por otro lado, en el mercado de Valparaíso se registró una ocupación de 61% a marzo de 2023, en comparación a 54% y 37% para el mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 149 por habitación, en comparación a US\$ 136 y US\$ 103 para el mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente.

En el mercado de Santiago, la oferta de hoteles es de 205 propiedades con 16.767 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 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 marzo de 2023 la empresa cuenta con 881 habitaciones en Chile, de las cuales el 82% se sitúan en Santiago.

### **Perú:**

A marzo de 2023, la ocupación del mercado de Lima fue de 36%, en comparación a 43% y 37% para el mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 94 promedio por habitación, en comparación a US\$ 80 y US\$ 51 de los años 2022 y 2021, respectivamente.

En el mercado de Lima, la oferta de hoteles es de 132 propiedades con 13.108 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 2023). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a marzo de 2023 asciende a 551 habitaciones.

### **Colombia:**

A marzo de 2023, la ocupación del mercado de Bogotá fue de 63%, en comparación a 52% y 22% observado en 2022 y 2021, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 80 promedio por habitación, en comparación a US\$ 68 y US\$ 56 de los años 2022 y 2021, respectivamente.

En el mercado de Bogotá, la oferta de hoteles es de 224 propiedades con 18.186 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 2023). A marzo de 2023 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

### **Miami:**

A marzo de 2023, la ocupación hotelera en el mercado upscale de Miami fue de 82%, en comparación a 80% y 67% observado en 2022 y 2021, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 207 promedio por habitación, en comparación a US\$ 156 y US\$ 140 de los años 2022 y 2021, respectivamente (Fuente: STR, marzo 2023).

A marzo de 2023, la oferta de hoteles en el mercado de Miami es de 567 propiedades con más de 66.734 habitaciones disponibles (Fuente: STR, marzo 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 trimestre 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 6% con respecto al mismo periodo de 2022, pero aún un 9% menor a los viajes en el primer trimestre de 2019, por otro lado en el ámbito internacional si bien los pasajeros recibidos aumentaron con respecto al primer trimestre de 2022 en un 67%, se mantienen un 21% por debajo de los recibidos durante el mismo periodo de 2019. Un efecto contrario se ha observado en los clientes empresas.

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 leve tendencia al crecimiento, aunque limitada en parte por la disponibilidad de unidades en el mercado de vehículos nuevos, pero que ha mostrado signos de corrección en los últimos meses.

Al primer trimestre, 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 este año 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:

	31-03-2023	31-03-2022	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	7.205	6.255	950
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-1.726	-138	-1.588
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-5.305	-4.734	-571
Incremento neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	174	1.383	-1.209
Incremento neto en efectivo y equivalentes	171	1.376	-1.205

El flujo operacional del primer trimestre 2023 fue de MM\$ 7.205, que se compara con los MM\$ 6.255 registrados en igual periodo de 2023. En esta variación se aprecian principalmente mayores cobros procedentes de ventas y servicios por MM\$ 4.316, y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 3.246, ambos asociados al mayor nivel de actividad de la afiliada Rentas y Servicios. Por su parte, se registraron mayores pagos por a y por cuenta de los empleados de MM\$ 879, 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\$ 416 (versus MM\$ 172 en 2022) asociados a las mayores tasas de interés y mayor disponibilidad de caja. Adicionalmente, en el primer trimestre 2023, la Matriz recibió dividendos de acciones y fondos de inversión por valor de MM\$ 2.010 (versus MM\$ 1.338 en el 2022).

El flujo de inversión del primer trimestre 2023 ascendió a MM\$ (1.726), que se compara con MM\$ (139) registrados en igual periodo 2022. En el primer trimestre 2023 la Matriz registro un incremento en otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda, debido principalmente al aporte efectuado al

Fondo Asset Rentas Residenciales, por valor de MM\$ (1.765).

El flujo por actividades de financiamiento al cierre del primer trimestre 2023 ascendió a MM\$ (5.305) (versus MM\$ (4.734) en 2022). La afiliada Rentas y Servicios efectuó mayores pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 3.308, correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buybacks por las mayores flotas de Leasing Operativo y RAC respectivamente, los cuales fueron compensados parcialmente por menores pagos de préstamos bancarios de MM\$ 252 respecto del periodo 2023. La afiliada Servicios financieros Siemel contrató durante el trimestre préstamos de corto plazo por valor de MM\$ 2.130.