

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

| | 30-09-2023 MM\$ | 31-12-2022 MM\$ | Variación MM\$ | % |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|-------------|
| Activos corrientes | 42.827 | 48.662 | -5.835 | -12,0 |
| Activos no corrientes | 351.332 | 313.348 | 37.984 | 12,1 |
| TOTAL ACTIVOS | 394.159 | 362.010 | 32.149 | 8,9 |
| Deuda financiera corto plazo | 3.966 | 4.361 | -395 | -9,1 |
| Provisiones | 622 | 633 | -11 | -1,7 |
| Otros pasivos corrientes | 30.490 | 24.825 | 5.665 | 22,8 |
| Total pasivos corrientes | 35.078 | 29.819 | 5.259 | 17,6 |
| Deuda financiera largo plazo | 50.538 | 37.548 | 12.990 | 34,6 |
| Otros pasivos no corrientes | 21.213 | 25.035 | -3.822 | -15,3 |
| Total pasivos no corrientes | 71.751 | 62.583 | 9.168 | 14,6 |
| TOTAL PASIVOS | 106.829 | 92.402 | 14.427 | 15,6 |
| PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA | 283.867 | 266.520 | 17.347 | 6,5 |
| PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA | 3.463 | 3.088 | 375 | 12,1 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS | 394.159 | 362.010 | 32.149 | 8,9 |

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

Los activos corrientes registraron una disminución de MM\$ 5.835. En esta variación destacan: un menor valor del efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 11.118, principalmente producto de 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 activos por impuestos corrientes de MM\$ 3.725, asociados principalmente a un mayor remanente de crédito fiscal en la subsidiaria Rentas y Servicios. También compensan mayores deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de MM\$ 740, y mayores inventarios de MM\$ 571, 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.

Los activos no corrientes registraron un incremento de 12,1%. 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 resultados positivos generados en el presente periodo. 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 las ventas de parte de la cartera de acciones del Banco de Chile por valor de MM\$ 2.809. Asimismo, también se registraron leves incrementos en la valorización de acciones que la Matriz mantiene en cartera, dado el comportamiento positivo del mercado accionario en este período.

Al cierre del periodo enero-septiembre 2023 los pasivos corrientes se incrementaron en un 17,6% respecto del cierre del ejercicio 2022, equivalente a MM\$ 5.259. Esto, asociado principalmente a mayores cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, y por mayores pasivos por arrendamientos corrientes de nuestra subsidiaria Rentas y Servicios como consecuencia de aumentos de flota y su financiamiento con vencimiento cercano, siendo compensados parcialmente por menores otros pasivos financieros corrientes.

Los pasivos no corrientes totales se incrementaron en MM\$ 9.168 (+14,6%), 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 periodo enero-septiembre 2023 una variación positiva de 6,5% con respecto al cierre del ejercicio 2022. Destacan en esta variación los resultados netos positivos del periodo por MM\$ 14.301, además de una variación positiva de MM\$ 2.920 por el reconocimiento del mayor valor de la cartera de acciones al cierre del periodo enero-septiembre 2023, 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:

| Indicadores | 30-09-2023 | 31-12-2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Liquidez | | |
| Liquidez corriente | 1,22 | 1,63 |
| Razón ácida | 0,96 | 1,35 |
| Indicadores | 30-09-2023 | 31-12-2022 |
| Endeudamiento | | |
| Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total | 33% | 32% |
| Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total | 67% | 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 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 30-09-2023 | 30-09-2022 |
| Resultados | MM\$ | MM\$ |
| Resultado operacional | 8.368 | 11.998 |
| Ingresos Financieros | 5.266 | 3.656 |
| Gastos financieros | -3.405 | -3.310 |
| Otras Ganancias(Pérdidas) | 211 | 81 |
| Otros ingresos y gastos por función netos | -184 | -161 |
| Diferencia de Cambio y Reajustes | -471 | -814 |
| Gastos por Impuestos | -1.219 | -703 |
| Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas | 5.735 | 13.893 |
| Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora | 13.994 | 24.087 |
| Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras | 308 | 553 |
| Resultado del periodo | 14.301 | 24.640 |
| Ebitda | 17.535 | 18.468 |
| Rentabilidad | | |
| Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador) | 8,84% | 11,06% |
| Rentabilidad sobre Activo (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado) | 6,37% | 8,27% |
| Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones) | \$ 69,20 | \$ 79,19 |

El periodo enero-septiembre 2023 registró una utilidad neta de MM\$ 14.301, versus los MM\$ 24.640 alcanzados en igual periodo de 2022.

El resultado operacional del periodo enero-septiembre 2023 ascendió a una utilidad de MM\$ 8.368, que se compara con una utilidad de MM\$ 11.998 registrada en igual periodo 2022. Los resultados operacionales registrados por nuestras subsidiarias en el periodo enero-septiembre son: Rentas y Servicios MM\$ 5.769 (en 2022 MM\$ 7.503), Agrícola Siemel MM\$ 1.858 (en 2022 MM\$ 3.542), Red to Green MM\$ 1.031 (en 2022 MM\$ 1.396), Servicios Financieros Siemel MM\$ 185 y Valle Grande MM\$ 20 (en 2022 MM\$ 17).

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. Es importante destacar que la mayor parte de la baja en los resultados de la asociada RedMegacentro se debe a un menor aumento de las propiedades de inversión respecto al mismo período del año anterior, producto de una menor alza de la UF en el período. Lo anterior, considerando que a septiembre esta línea del balance solo se corrige por ese efecto.

En el periodo enero-septiembre 2023 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 17.535, que se compara con MM\$ 18.468 registrados en igual periodo de 2022. Esto, principalmente asociado a un menor resultado en Agrícola Siemel, que fue compensado parcialmente por un mejor ebitda de Rentas y Servicios.

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 periodo enero-septiembre 2023 se ha seguido incrementando la ocupación de los hoteles, con mejoras importantes respecto al año anterior. A septiembre 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 Perú. Este último país ha sido afectado por la crisis de política interna durante este periodo, aunque con señales de mejora en los últimos meses.

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 periodo enero-septiembre 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.

Los ingresos alcanzados de MM\$ 7.577 por Agrícola Siemel Ltda. en los primeros 9 meses del 2023, reflejan una disminución de un 15,9% respecto de los MM\$ 9.005 de igual periodo del año anterior.

Los menores ingresos se explican, principalmente, por los efectos de menores volúmenes en las exportaciones de ciruelas tiernizadas, junto al menor volumen de servicios de tiernizado de ciruela proporcionados a terceros en la planta de Buin, y el menor tipo de cambio obtenido en las diversas exportaciones de la compañía.

A su vez, el resultado al 30 de septiembre del 2023 alcanzó una utilidad de MM\$ 2.033, la cual es un 53,9% menor que la utilidad de MM\$ 4.411 registrada a igual período del año 2022.

Los menores resultados del período se explican no sólo por los menores ingresos antes indicados, sino también por mayores costos de producción y gastos de administración y ventas de la operación

frutícola de Buin y ganadera en la Estancia Baño Nuevo. Todos estos efectos, junto a los menores resultados de los impuestos diferidos respecto de igual período del año 2022, explican los resultados del período.

A2) Valle Grande S.A.

En el periodo enero-septiembre 2023 se registró una utilidad de MM\$ 184, que se compara con una utilidad de MM\$ 104 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\$ 2.355 que genera ingresos financieros en un ambiente de altas tasas de interés.

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 periodo enero-septiembre 2023 la Sociedad registró ingresos consolidados acumulados por MM\$ 4.749, presentando una disminución de 10,1% respecto de igual periodo de 2022, donde se registraron ventas por MM\$ 5.281. Esta disminución se explica principalmente por las menores ventas en el mercado spot de la afiliada Woodtech.

Los costos consolidados al término del tercer trimestre del año 2023 ascienden a MM\$ 2.321, presentando una disminución del 6,1% respecto de igual periodo 2022. Esto ligado también a menores gastos de la afiliada Woodtech dadas sus menores ventas.

Los gastos de administración y ventas consolidados al tercer trimestre del año 2023 ascienden a MM\$ 1.383, siendo éstos un 0,9% mayores respecto de igual periodo de 2022, principalmente asociado a mayores gastos en servicios a terceros.

Dado lo anterior, Red To Green consolidado registró una utilidad neta de MM\$ 758 al cierre del tercer trimestre 2023, cifra menor a la registrada en igual periodo 2022 en que ascendió a MM\$1.379.

C. Otras inversiones

C1) Redmegacentro S.A.

Durante el período enero – septiembre 2023 los ingresos tuvieron un aumento del 10,4% respecto del mismo período del año 2022, alcanzando MM\$ 143.631.

El EBITDA al tercer trimestre de 2023 fue de \$ 70.755 millones, aumentando un 7,8% con respecto a lo obtenido el mismo período del año anterior. Esto es explicado principalmente por la entrada de nuevas expansiones, que se detallan a continuación:

- Rentas Chile: entregas en MC Buenaventura en Buenaventura, Arauco II, Temuco (edificio 3), nueva etapa en La Reina.
- Rentas Perú: Expansión Megacentro Industriales Sur.
- Rentas USA: Entrada Megacenter Manor y Memorial a la consolidación del Holding.

Los m² arrendables al cierre de septiembre totalizaron de 1.847.134 m², mostrando un alza de un 7,1% comparado con el cierre de igual periodo 2022, lo anterior explicado principalmente por entregas en Buenaventura (Nave 28), Temuco (edificio 3), nueva etapa La Reina e Industriales Sur en Perú.

Las tarifas en Rentas Chile han aumentado respecto al 3T22, explicado por entrada de clientes nuevos a mayores tarifas, inversiones realizadas y renegociación de contratos.

La ocupación del holding aumentó respecto al 3T22, llegando al 94,8% este 3T23.

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, son 8 los programas de relacionamiento comunitario activos, en cinco comunas y tres regiones donde opera RedMegacentro. También, 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.

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 septiembre de 2023, la empresa registró ingresos por ventas por MM\$ 17.558, lo que representa un aumento del 26% con respecto al año 2022, fundamentado por la recuperación de la ocupación y la tarifa de los hoteles. A la fecha, se alcanzó una ocupación y una tarifa promedio de 58% y M\$ 97 respectivamente, en comparación a 52% y M\$ 94 del mismo periodo del año anterior. A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 8.364.

La distribución del resultado operacional por país fue: Chile MM\$ 5.387; Estados Unidos MM\$ 1.737; Colombia MM\$ 671; y Perú MM\$ 568, este último siendo afectado por la crisis de política interna durante este periodo. El resultado operacional es un 47% menor al del mismo periodo del año 2022, lo que se explica principalmente por una disminución de 67% en la línea “otros ingresos”, correspondiente principalmente a un menor reajuste de las propiedades de inversión en UF.

Con respecto al resultado no operacional se registran principalmente costos financieros por MM\$ 8.788, en comparación a MM\$ 6.110 del año anterior. El alza se explica por el aumento de tasas de interés que impactó en los créditos con tasa variable, y el alza de tasas al refinanciamiento de créditos que venían con tasa fija.

La cuenta “resultado por unidades reajustables” ascendió a MM\$ (2.630), en comparación a MM\$ (7.749) del año pasado. La diferencia se explica por la menor inflación de este periodo en comparación al mismo periodo del año 2022. Adicionalmente, las diferencias de cambio disminuyeron de MM\$ (455) a septiembre de 2022, a MM\$ (117) a septiembre de 2023.

En términos de resultado final, se obtuvo una pérdida atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ (2.760), inferior a la ganancia por MM\$ 1.113 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 7% con respecto al año anterior, equivalente a MM\$ 699, con un aumento de la flota de un 12%, equivalente a 143 vehículos, con una ocupación que disminuyó en 1,7 puntos porcentuales con respecto al promedio de 2022 (61,5% vs 63,2%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) la facturación aumentó un 47%, equivalente a MM\$ 6.086, debido principalmente a un aumento de la flota LOP promedio de 25%.

Al tercer trimestre de 2023 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 2.527 lo que representa una disminución de MM\$ 1.161 con respecto a la utilidad del mismo periodo del año 2022 (MM\$ 3.688).

Las ventas totales durante el primer trimestre aumentaron un 29% (MM\$ 6.785), mientras que los costos de explotación aumentaron un 45% (MM\$ 6.510). 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\$ 3.381, un aumento del 32% con respecto al mismo periodo de 2022, donde su registro fue MM\$ 2.555. 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\$ 2.452, un 21% más negativo que al mismo mes del año anterior, principalmente debido a que se registró una menor utilidad en el resultado de filial Automotora R&S por MM\$ 1.077, explicado por los altos márgenes de venta de vehículos usados del año anterior.

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 desafíos durante los primeros 9 meses del año en curso.

El tipo de cambio observado promedio del peso chileno respecto del dólar norteamericano en los primeros 9 meses del año en curso, presenta una caída de un 3,2% comparado con el promedio de igual período del año 2022, afectando los retornos a la fecha de las diversas exportaciones de la compañía.

En cuanto a las ciruelas D´Agen, frescas y deshidratadas, se han registrado menores volúmenes de exportaciones en los primeros 9 meses de este año respecto del mismo período del año anterior, junto a mayores costos de producción y proceso de tiernizado. 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. Durante el tercer trimestre se registraron menores ventas que las esperadas, junto a una serie de postergaciones de despachos de pedidos para el cuarto trimestre de 2023 y primer trimestre del año 2024, afectando los resultados de Agrícola Siemel.

En lo que respecta a los servicios a terceros de tiernizado de ciruelas, se han alcanzado menores ingresos en los primeros 9 meses del año en curso, explicado por el menor volumen de ventas de terceros que procesan sus ciruelas en la planta de Buin. Se esperan también menores resultados para el cuarto trimestre, afectando los resultados de esta unidad de negocio.

Respecto de las almendras, la comercialización de las 117 toneladas de pepas de almendras ha continuado normalmente en los mercados habituales de Latinoamérica y otros mercados emergentes. Se estiman niveles de precios en dólares norteamericanos menores a los alcanzados en el ejercicio anterior, dentro de un rango de un -10% a -15%.

En cuanto a la operación de la Estancia de Baño Nuevo, durante los primeros 9 meses de este año, ha sido posible continuar normalmente con el desarrollo de la masa ganadera, tanto ovina como bovina. La comercialización de bovinos y ovinos ha obtenido menores precios de comercialización, explicado por 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 el cuarto trimestre del año 2022.

La producción de leche de oveja obtenida en esta última temporada ha permitido disponer de más de 30 toneladas de queso de oveja, es decir un 20% más que 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 en un entorno climático altamente desafiante de la Patagonia chilena, la comercialización de dicha lana de oveja ha enfrentado nuevamente en esta temporada un mercado muy deprimido y precios de venta -15% menores que los obtenidos en la temporada inmediatamente anterior.

Finalmente, en cuanto a la disponibilidad de los recursos hídricos para la operación de los predios de Buin, es de público conocimiento que los niveles de precipitación en zona central de Chile han alcanzado niveles normales respecto del promedio a la fecha para esta zona del país. Lo anterior, siendo un escenario mejor que lo presupuestado, no permite inferir a la fecha una mayor producción frutícola para la próxima temporada, pues se ha observado una mayor frecuencia e intensidad de eventos climáticos inesperados durante la floración y pre-cosecha de las cerezas de la compañía, afectando la producción de las variedades tempranas como la Royan Dawn. Adicionalmente, se esperan probables altas temperaturas durante este próximo verano, lo cual permite concluir que tendremos una cosecha de cerezas y ciruelas D´Agen altamente desafiante.

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 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 2023, se registró un aumento de la vacancia llegando a 1,2%. Acompañado de una baja en las tarifas de un 0,195 a 0,176 UF/m², respecto al semestre anterior.

La producción, en comparación al cierre del 2022, presenta una disminución, incorporándose al inventario 63.029 m² de nuevos espacios, frente a los 167.659 m² que se sumaron al stock en el segundo semestre de 2022. (Fuente: GPS – Reporte Global de Mercado 1S2023)

Respecto al mercado de arriendo de mini bodegas en la región metropolitana, en el reporte de octubre 2023 de GPS, se presenta un aumento de la vacancia llegando 22,7%. Acompañado de una baja en las tarifas de un 0,42 a 0,40 UF/m², respecto al semestre anterior. (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 generan 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 alcanzó acumulado a septiembre de 2023 un 17% más de viajeros que el mismo periodo en 2019. Mientras que Chile y Perú, aún están un 8% y 13% por debajo de lo acumulado a septiembre de 2019, respectivamente.

Respecto a la ocupación hotelera en los mercados de Chile y Perú, ésta sigue bajo los niveles pre-pandemia, pero se espera que se normalice en 2024. Por otro lado, el desempeño de los mercados de Miami y Bogotá ya alcanzó los niveles pre-pandemia.

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

Chile:

A septiembre de 2023, Santiago registró una ocupación de 60%, en comparación a 54% a septiembre de 2022, y 38% a septiembre de 2021. Por su parte, la tarifa diaria fue de US\$ 114 promedio por habitación, en comparación a US\$ 95 y US\$ 72 del mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente.

Por otro lado, en el mercado de Valparaíso se registró una ocupación de 46% a septiembre de 2023, en comparación a 46% y 38% para el mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 136 por habitación, en comparación a US\$ 117 y US\$ 99 para el mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente.

En el mercado de Santiago, la oferta de hoteles es de 207 propiedades con 17.074 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 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 septiembre de 2023 la empresa cuenta con 881 habitaciones en Chile, de las cuales el 82% se sitúan en Santiago.

Perú:

A septiembre de 2023, la ocupación del mercado de Lima fue de 44%, en comparación a 46% y 39% para el mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 97 promedio por habitación, en comparación a US\$ 90 y US\$ 56 de los años 2022 y 2021, respectivamente.

En el mercado de Lima, la oferta de hoteles es de 134 propiedades con 13.240 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 2023). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a septiembre de 2023 asciende a 551 habitaciones.

Colombia:

A septiembre de 2023, la ocupación del mercado de Bogotá fue de 63%, en comparación a 59% y 27% 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 227 propiedades con 18.186 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 2023). A septiembre de 2023 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

Miami:

A septiembre de 2023, la ocupación hotelera en el mercado upscale de Miami fue de 76%, en comparación a 75% y 69% observado en 2022 y 2021, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 171 promedio por habitación, en comparación a US\$ 187 y US\$ 153 de los años 2022 y 2021, respectivamente (Fuente: STR, septiembre 2023).

A septiembre de 2023, la oferta de hoteles en el mercado de Miami es de 567 propiedades con más de 65.959 habitaciones disponibles (Fuente: STR, septiembre 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, al cierre del tercer trimestre de 2023 se presentó una mejor condición para el negocio, debido a la reactivación del turismo interno, donde los viajes aéreos nacionales presentaron un alza de un 13% con respecto al mismo periodo de 2022, pero manteniéndose aún un 1% menor a los viajes registrados en el periodo enero-septiembre de 2019. Por su parte, en el ámbito internacional, si bien los pasajeros recibidos aumentaron con respecto al cierre del tercer trimestre de 2022 en un 44%, se mantienen un 19%

por debajo de los recibidos durante el mismo periodo de 2019. Si se ha observado una baja en las tarifas promedio en este tipo de arriendos.

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.

6) FLUJOS DE EFECTIVO

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

| | 30-09-2023 MM\$ | 30-09-2022 MM\$ | Variación MM\$ |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación | 10.130 | 22.936 | -12.806 |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión | -14.660 | -2.832 | -11.828 |
| Flujos de efectivo de actividades de Financiación | -6.626 | -14.641 | 8.015 |
| Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio | -11.156 | 5.463 | -16.619 |
| Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes | -11.118 | 5.478 | |

El flujo operacional del periodo enero-septiembre 2023 fue de MM\$ 10.130, que se compara con los MM\$ 22.936 registrados en igual periodo de 2022. En esta variación se aprecian principalmente mayores cobros procedentes de ventas y servicios por MM\$ 10.268, y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 17.844, 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\$ 980, 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\$ 930 (versus MM\$ 846 en 2022) asociados a las mayores tasas de interés y mayor disponibilidad de caja. Adicionalmente, en el periodo enero-septiembre 2023, la Matriz pagó dividendos por valor de MM\$ 3.916 (versus MM\$ 1.495 en 2022) y recibió dividendos de acciones y fondos de inversión por valor de MM\$ 3.950 (versus MM\$ 5.395 en el 2022).

El flujo de inversión al cierre del tercer trimestre 2023 ascendió a MM\$ (14.660), que se compara con MM\$ (2.832) registrados en igual periodo 2022. Al cierre del tercer trimestre 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, aporte efectuado a Inversiones Perú por valor de MM\$ 4.306, 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. Compensaron parcialmente estos valores ingresos provenientes de la venta de acciones de Banco Chile por valor de MM\$ 2.808.

El flujo por actividades de financiamiento en el periodo enero-septiembre 2023 ascendió a MM\$ (6.626) (versus MM\$ (14.641) en 2022). La afiliada Rentas y Servicios efectuó mayores pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 6.322, 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\$ 894 respecto del periodo 2022. La afiliada Servicios Financieros Siemel contrató durante el periodo enero-septiembre 2023 préstamos netos de corto plazo por valor de MM\$ 12.313, en el marco de financiamiento de nueva flota.