

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

	31-12-2023 MM\$	31-12-2022 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	47.219	48.662	-1.443	-3,0
Activos no corrientes	352.331	313.348	38.983	12,4
TOTAL ACTIVOS	399.550	362.010	37.540	10,4
Deuda financiera corto plazo	44.494	4.361	40.133	920,3
Provisiones	808	633	175	27,6
Otros pasivos corrientes	27.708	24.825	2.883	11,6
Total pasivos corrientes	73.010	29.819	43.191	144,8
Deuda financiera largo plazo	22.449	37.548	-15.099	-40,2
Otros pasivos no corrientes	18.197	25.035	-6.838	-27,3
Total pasivos no corrientes	40.646	62.583	-21.937	-35,1
TOTAL PASIVOS	113.656	92.402	21.254	23,0
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	282.264	266.520	15.744	5,9
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	3.630	3.088	542	17,6
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	399.550	362.010	37.540	10,4

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

Los activos corrientes registraron una disminución de MM\$ 1.443. En esta variación destacan: un menor valor del efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 8.715, principalmente producto de la compra de 13.500.031 acciones adicionales de RedMegacentro (equivalentes al 1,77% de la propiedad), por un valor de MM\$ 11.605, que disminuyeron el activo corriente y aumentaron el no corriente. Esto fue compensado parcialmente por mayores activos por impuestos corrientes de MM\$ 4.879, 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\$ 845 junto a mayores inventarios de corto plazo de MM\$ 1.699, 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 12,4%. 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 ejercicio 2023. 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 incrementos en la valorización de acciones que la Matriz mantiene en cartera, dado el comportamiento positivo del mercado accionario al cierre del ejercicio.

Al cierre del año 2023 los pasivos corrientes se incrementaron en MM\$ 43.191 respecto del cierre del ejercicio 2022. La principal explicación es que aumentó el pasivo corriente por la reclasificación efectuada en la Matriz de otros pasivos financieros (bancarios) no corrientes por valor de MM\$ 42.761 que vencen el 2024. Además, en la subsidiaria Servicios Financieros Siemel SpA se registraron mayores cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, siendo compensadas parcialmente por disminuciones en la Matriz de este mismo concepto.

Los pasivos no corrientes totales disminuyeron en MM\$ 21.937 (-35,1%), lo que se explica principalmente por la reclasificación en la Matriz mencionada anteriormente de otros pasivos financieros no corrientes a otros pasivos financieros corrientes, y por una disminución de MM\$ 6.826 pasivos por arrendamientos no corrientes. Por su parte se registraron en la afiliada Servicios Financieros Siemel SpA nuevos otros pasivos no corrientes, en el marco del aumento de sus actividades de financiamiento a la subsidiaria Rentas y Servicios para efectos de compra de flota.

El patrimonio de la Sociedad registró en el ejercicio 2023 una variación positiva de 6% con respecto al cierre del ejercicio 2022. Destacan en esta variación los resultados netos positivos del ejercicio por MM\$ 14.042, además de una variación positiva de MM\$ 532 por el reconocimiento del mayor valor de la cartera de acciones al cierre del ejercicio 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	31-12-2023	31-12-2022
Liquidez		
Liquidez corriente	0,65	1,63
Razón ácida	0,51	1,35
Indicadores	31-12-2023	31-12-2022
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	64%	32%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	36%	68%
Razón de endeudamiento (veces)	0,40	0,35

2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

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

Indicadores	01-01-2023 31-12-2023	01-01-2022 31-12-2022
Resultados	MM\$	MM\$
Resultado operacional	11.535	15.582
Ingresos Financieros	6.090	4.827
Gastos financieros	-4.848	-4.428
Otras Ganancias(Pérdidas)	357	7
Otros ingresos y gastos por función netos	-229	-204
Diferencia de Cambio y Reajustes	-951	-1.222
Gastos por Impuestos	-1.734	-534
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	3.822	22.039
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	13.573	35.182
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	470	885
Resultado del ejercicio	14.042	36.067
Ebitda	24.223	24.534
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	4,81%	13,20%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	3,40%	9,72%
Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 37,43	\$ 97,03

El ejercicio 2023 registró una utilidad neta de MM\$ 14.042, versus los MM\$ 36.067 alcanzados en el ejercicio 2022.

El resultado operacional del ejercicio 2023 ascendió a una utilidad de MM\$ 11.535, que se compara con una utilidad de MM\$ 15.582 registrada en igual periodo 2022. Los resultados operacionales registrados por nuestras subsidiarias en el ejercicio son: Rentas y Servicios MM\$ 8.449 (en 2022 MM\$ 9.653), Agrícola Siemel MM\$ 2.194 (en 2022 MM\$ 3.999), Red to Green MM\$ 1.449 (en 2022 MM\$ 2.569), Servicios Financieros Siemel MM\$ 473 y Valle Grande MM\$ (151), (en 2022 MM\$19).

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 ejercicio del año anterior, producto de una menor alza de la UF durante el ejercicio 2023, 4,7% (13,3% en ejercicio 2022), y de una retasación más conservadora a “*fair value*” que el año anterior.

En el ejercicio 2023 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 24.223, que se compara con MM\$ 24.534 registrados en igual periodo de 2022. Esta leve disminución marginal se debió a menores resultados operacionales en las subsidiarias.

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 dado que se desconoce cómo se acomodará la modalidad de trabajo híbrido hacia adelante, pero se han observado cifras positivas en los últimos semestres.

Por su parte, Inversiones Siemel mantiene inversiones en el rubro hotelero y de renta inmobiliaria industrial. El primero está sujeto a los ciclos de la economía y al comportamiento del turismo, especialmente el de negocios. Durante el ejercicio 2023 se ha seguido incrementando la ocupación de los hoteles, con mejoras importantes respecto al año anterior. A cierre 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 seguido siendo afectado por la inestabilidad política, aunque con señales de mejora en los últimos meses.

En la renta inmobiliaria industrial (RedMegacentro), la ocupación se ha comportado en forma muy resiliente, manteniendo sus altos niveles observados en los últimos años, aunque con señales de ralentización. Se han observado tarifas estables en el último tiempo, donde confluye una baja actividad económica con escasez de espacios de bodegaje. También es importante mencionar que este negocio está presentando mayores niveles de morosidad, lo que no se había observado en los últimos años.

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 ejercicio 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, aunque estabilizándose en la última parte del año. 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 baja actividad económica que se ha dado en Chile últimamente, pero la adecuada diversificación de negocios que mantiene Inversiones Siemel y la sólida posición financiera 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\$ 9.804 por Agrícola Siemel Ltda. en 2023, reflejan una disminución de un 13,8% respecto de los MM\$ 11.377 de igual periodo del año anterior.

Los ingresos de la operación frutícola e industrial de Buin alcanzaron los MM\$ 8.030 en 2023, lo que representa un 16,0% menos respecto de los ingresos del año anterior. Estos menores ingresos se explican, principalmente, por los efectos del menor volumen disponible de ciruelas tiernizadas, el menor volumen de servicios de tiernizado de ciruela proporcionados a terceros en la planta de tiernizado de ciruelas de Buin, y del menor tipo de cambio obtenido en las diversas exportaciones frutícolas de la compañía.

Los efectos anteriores, se vieron compensados, parcialmente, por los mayores precios alcanzados en la comercialización de las ciruelas, los cuales alcanzaron un 16,2% sobre el mismo precio

promedio del año anterior. Adicionalmente, el retorno de las exportaciones de las cerezas alcanzó un total de MM\$ 1.456 para la producción total obtenida en las 34,9 hectáreas, es decir un 162% sobre lo alcanzado en 2022 en igual cantidad de hectáreas.

La operación de crianza y engorda ganadera ovina y bovina de la Estancia Baño Nuevo, junto a la elaboración y comercialización de quesos de oveja bajo la marca Boladero, alcanzaron un total ingresos en 2023 de MM\$ 1.774, lo que representa una disminución de 2,3% respecto del año anterior.

En cuanto a las ganancias consolidadas de actividades operacionales, se obtuvo en 2023 una utilidad de MM\$ 2.246, es decir un 44,9% menos respecto del año anterior. Estos menores resultados, se explican por los menores ingresos antes descritos y los efectos en mayores costos de operación y gastos de administración, tales como remuneraciones, contribuciones y mantención de maquinaria y equipos.

El resultado del ejercicio 2023 alcanzó una utilidad de MM\$ 2.479, siendo 47,6% menor a la utilidad registrada en el ejercicio 2022, equivalente a MM\$ 4.731.

A2) Valle Grande S.A.

El ejercicio 2023 registró una utilidad de MM\$ 64, que se compara con los MM\$ 19 registrados en el ejercicio 2022. Producto de la venta del campo Sauce III en el año 2021, Valle Grande cuenta hoy con una liquidez del orden de MM\$ 1.913 que genera ingresos financieros en un ambiente de positivas 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 ejercicio 2023 la Sociedad registró ingresos consolidados acumulados por MM\$ 6.581, presentando una disminución de 13% respecto de igual periodo de 2022, donde se registraron

ventas por MM\$ 7.561. Esta disminución se explica principalmente por las menores ventas en el mercado spot de la afiliada Woodtech.

Los costos consolidados del ejercicio 2023 ascienden a MM\$ 3.214, presentando una disminución del 3,6% respecto de igual periodo 2022, esto también ligado a las menores ventas en la afiliada Woodtech.

Los gastos de administración y ventas consolidados del ejercicio 2023 ascienden a MM\$ 1.918, siendo éstos un 17,2% mayores respecto del ejercicio 2022, principalmente asociado a mayores gastos en servicios a terceros.

Dado lo anterior, Red to Green consolidado registró una utilidad neta de MM\$ 1.772 al cierre 2023, cifra menor a la registrada en igual periodo 2022 en que ascendió a MM\$ 2.204.

C. Otras inversiones

C1) Redmegacentro S.A.

Los ingresos del ejercicio 2023 alcanzaron MM\$ 194.815, representando un aumento del 10,7% respecto del cierre del 2022, en que se registraron ingresos por MM\$ 176.014, explicado principalmente por la incorporación de nuevos clientes con mejores condiciones que las del ejercicio anterior. El EBITDA 2023 fue de MM\$ 95.035 (MM\$ 85.520 en 2022), superior en un 11,1% con respecto al ejercicio anterior.

Los m² arrendables al cierre del ejercicio 2023 totalizaron 1.862.533 m², un 5,5% mayores a los registrados al cierre 2022, lo que se explica principalmente por las expansiones en Chile de Buenaventura, MC Temuco, MC Arauco II, MB Marathon y Núcleo San Diego.

La ocupación del holding se mantiene sobre el 95%. Dentro del segmento de bodegas industriales y BTS en Chile su ocupación supera el 98%.

Además, cabe mencionar que las clasificadoras de riesgo ICR y Humphreys otorgaron categoría "AA-" a Red Megacentro, principalmente debido al sólido desempeño operacional de la compañía.

Ratificando el compromiso de Megacentro con su impacto en la comunidad, el medioambiente y sus clientes, fuimos recertificados como Empresa B por tres años.

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 diciembre de 2023, la empresa registró ingresos por ventas por MM\$ 26.818, 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 año 2023, se alcanzó una ocupación y una tarifa promedio de 61% y M\$ 100 respectivamente, en comparación a 55% y M\$ 95 del ejercicio 2022.

A3 Property Investments registró un Resultado Operacional de MM\$ 15.253. La distribución del resultado operacional por país fue: Chile MM\$ 11.014; Estados Unidos MM\$ 1.871; Colombia MM\$ 1.560; y Perú MM\$ 808, este último siendo afectado por la crisis de política interna durante este periodo. El resultado operacional al cierre de 2023 es un 45% menor al del ejercicio 2022. Pese a que la ganancia bruta fue un 32% mayor, se vio contrarrestada por (i) una disminución de 67% en la línea “otros ingresos”, correspondiente principalmente a un menor reajuste de las propiedades de inversión en UF, y (ii) un aumento en los gastos de administración de 18%.

Con respecto al resultado no operacional al cierre 2023 se registran principalmente costos financieros por MM\$ (12.086), en comparación a MM\$ (8.242) del ejercicio 2022. 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\$ (4.462), en comparación a MM\$ (9.558) del año 2022. La diferencia se explica por la menor inflación de este ejercicio en comparación con el ejercicio 2022. Las diferencias de cambio, por otro lado, disminuyeron de MM\$ 303 a diciembre de 2022, a MM\$ 217 a diciembre de 2023.

Finalmente, los ingresos financieros disminuyeron MM\$ 18, mientras que la participación en las ganancias de asociadas disminuyó desde MM\$ 94 a \$ 0. Lo anterior, debido a que la propiedad del 30% del hotel Mercure Concepción fue transferida a otra sociedad.

En términos de resultado final, se obtuvo una pérdida atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ (1.447), inferior a la ganancia por MM\$ 8.556 del ejercicio 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 8% con respecto al año anterior, equivalente a MM\$ 1.023, con un aumento de la flota de un 14%, equivalente a 162 vehículos, con una ocupación que disminuyó en 0,7 puntos porcentuales con respecto al promedio de 2022 (62,5% vs 63,2%).

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) la facturación aumentó un 47%, equivalente a MM\$ 7.580, debido principalmente a un aumento de la flota LOP de 29%.

Al cierre de 2023 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 3.566 lo que representa una disminución de MM\$ 1.056 con respecto a la utilidad del ejercicio 2022 (en 2022 MM\$ 4.622).

Las ventas totales del año 2023 aumentaron un 30% (MM\$ 8.595), mientras que los costos de explotación aumentaron un 37% (MM\$ 7.206). Este aumento se debió principalmente a mayores costos operacionales asociados a una mayor flota y dotación, entre otros costos operacionales, siendo los más relevantes repuestos, mantención, depreciación de flota y remuneraciones.

En ejercicio 2023 los gastos de administración y ventas ascendieron a MM\$ 3.668 (en 2022 MM\$ 2.832), 30% mayores respecto de 2022, debiéndose este incremento principalmente a mayores comisiones por venta nacional e internacional del negocio RAC, asociados al uso de las marcas Avis y Budget.

Los gastos no operacionales fueron MM\$ 2.439, superiores a los MM\$ 1.249 del ejercicio anterior. Este cambio se explica principalmente debido a mayores gastos no operacionales reconocidos de la filial Automotora R&S.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Agrícola Siemel Ltda.

El 2023 presentó una serie de desafíos, principalmente en los ámbitos productivos y comerciales, respecto de las operaciones frutícolas y ganaderas.

Respecto de la producción y comercialización de las cerezas, explicado por el mayor volumen de producción, junto a la mejor curva de calibres y calidad en la recepción de la fruta en los mercados de consumo, permitió a la compañía alcanzar precios de ventas y retornos superiores a los obtenidos en el 2022. Lo anterior, dentro del marco global de las crecientes exportaciones de la industria de las cerezas de Chile, donde se alcanzó en la temporada 2022-23 un total de MMUS\$ 1.220 en ingresos, explicado por 83 millones de cajas exportadas (+16,4% respecto de temporada 2021-22), principalmente consumidas en el mercado chino (93% del total) desde las 61.559 hectáreas plantadas en las diversas regiones del país. La temporada 2022-23 se desarrolló dentro del marco de lluvias al inicio de la cosecha, restricciones logísticas en rutas y puertos por el paro de camioneros en Chile, y la incertidumbre del nivel de demanda en el principal mercado consumidor, tras la reapertura a la libre movilidad de la población de China en plena época de despachos de las cerezas.

Los resultados anteriores, permitieron a la compañía contener, en parte, los efectos de la menor producción y exportaciones de ciruelas D'Ágen deshidratadas. A nivel consolidado, la industria chilena de ciruelas deshidratadas registró un total de MMUS\$ 268 en exportaciones, equivalente a 72.028 toneladas, lo que representa un 4,9% superior en ingresos totales respecto de lo exportado en el año anterior. Sin embargo, descontando las ciruelas exportadas deshidratadas en condiciones naturales a China (principal mercado importador), el total exportado nacional cayó un 3,2% respecto del 2022.

En la comercialización de los productos de la Estancia Baño Nuevo, en 2023 se enfrentó un período de menor demanda y consecuente menores precios a nivel de la venta de bovinos y lana de oveja.

Es así como los ingresos promedio en la venta de bovinos disminuyen un 14,6% respecto del año anterior, al igual que la lana fina de oveja, cuyos precios fueron un 27,7% menores que el 2022. Esto último, explicado por la menor demanda de los mercados del exterior. Lo anterior, fue contrarrestado parcialmente por los mayores ingresos promedio en la comercialización de los ovinos (10,5%) y del queso de oveja Boladero (16,8%), donde se ha continuado profundizando la comercialización en supermercados y tiendas especializadas del país, a partir de la consistente calidad del producto.

A pesar del año normal promedio en precipitaciones, tanto en la Zona Central de Chile como en el valle del Ñirehuao, Patagonia chilena, la compañía continúa fortaleciendo su matriz hídrica para el desarrollo de sus actividades frutícolas y ganaderas, a través de prospecciones de nuevos pozos de captación de aguas subterráneas, restauración de aquellos pozos existentes de mayor antigüedad, permanente mantención de embalses, tranques y canales de regadío y debido registro de los derechos de aguas.

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 61 activos operativos en distintos formatos, llegando a más de 9.000 arrendatarios.

Según se indica en el Reporte Global de Mercado preparado por GPS, el mercado de arriendo de bodegas Clase I en la Región Metropolitana al cierre 2023 registra un aumento de la vacancia de 2,5%, acompañado de una baja en las tarifas, pasando de 0,176 a 0,155 UF/mts², respecto del primer semestre.

La producción al cierre 2023, presentó un aumento incorporándose al inventario 321.362 m² de nuevos espacios, al cierre 2022 se habían incorporado 63.029 mts² que se sumaron al stock del cierre 2022.

Fuente: GPS – Reporte Global de Mercado 2S2023

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 genera por los viajeros de vuelos nacionales e 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 diciembre de 2023 un 19% más de viajeros totales que el mismo periodo en 2019. Mientras que Chile y Perú, aún están un 4% y 11% por debajo de lo acumulado a diciembre 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 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 donde A3 tiene presencia.

Chile:

A diciembre de 2023, Santiago registró una ocupación de 62%, en comparación a 56% a diciembre de 2022 y 41% a diciembre de 2021. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 118 promedio por habitación, en comparación a US\$ 100 y US\$ 74 del mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente.

Por otro lado, en el mercado de Valparaíso se registró una ocupación de 47% a diciembre de 2023, en comparación a 48% y 40% para el mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente. En relación con las tarifas, se promedió US\$ 138 por habitación, en comparación a US\$ 120 y US\$ 106 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 17.064 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 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 diciembre de 2023 la empresa cuenta con 881 habitaciones en Chile, de las cuales el 82% se sitúan en Santiago.

Perú:

A diciembre de 2023, la ocupación del mercado de Lima fue de 46%, en comparación a 47% y 40% para el mismo periodo de los años 2022 y 2021, respectivamente. Por otro lado, la tarifa fue de US\$ 98 promedio por habitación, en comparación a US\$ 93 y US\$ 60 de los años 2022 y 2021, respectivamente. En el mercado de Lima, la oferta de hoteles es de 135 propiedades con 13.292 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 2023). La oferta de habitaciones de A3 Property Investments en Perú a diciembre de 2023 asciende a 551 habitaciones.

Colombia:

A diciembre de 2023, la ocupación del mercado de Bogotá fue de 63%, en comparación a 61% y 33% observado en 2022 y 2021, respectivamente. Por su parte, la tarifa fue de US\$ 85 promedio por habitación, en comparación a US\$ 70 y US\$ 58 de los años 2022 y 2021, respectivamente.

En el mercado de Bogotá, la oferta de hoteles es de 226 propiedades con 18.125 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 2023). A diciembre de 2023 la empresa cuenta con 203 habitaciones en Colombia.

Miami:

A diciembre 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\$ 169 promedio por habitación, en comparación a US\$ 184 y US\$ 156 de los años 2022 y 2021, respectivamente (Fuente: STR, diciembre 2023).

A diciembre de 2023, la oferta de hoteles en el mercado de Miami es de 570 propiedades con más de 65.688 habitaciones disponibles (Fuente: STR, diciembre 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 y leasing operativo.

Para los contratos spot de arriendos esporádicos y de corto período, al cierre 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 14% con respecto a 2022, superando además por un 1% a los viajes durante 2019. Por otro lado en el ámbito internacional, si bien los pasajeros recibidos aumentaron con respecto a de 2022 en un 39%, se mantienen un 12% por debajo de los recibidos durante 2019.

Respecto del resultado para los contratos de Leasing Operativo de mediano y largo plazo, es decir, arriendos a empresas donde se pacta condición de uso por plazos superiores a un año, la situación de mercado 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 ejercicio son los siguientes:

	31-12-2023	31-12-2022	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	5.593	32.798	-27.205
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-16.066	-6.706	-9.360
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	1.725	-20.550	22.275
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	-8.748	5.542	-14.290
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes	-8.715	5.540	

El flujo operacional del ejercicio 2023 fue de MM\$ 5.593, que se compara negativamente con los MM\$ 32.798 registrados en el ejercicio 2022. En esta variación se aprecian principalmente mayores cobros procedentes de ventas y servicios por MM\$ 11.597, y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 32.896, ambos asociados al mayor nivel de actividad de la afiliada Rentas y Servicios, pero con menores márgenes. Por su parte, se registraron mayores

pagos por cuenta de los empleados de MM\$ 906, principalmente registrados en la afiliadas Rentas y Servicios, Agrícola Siemel y Red to Green. También se recibieron menores intereses provenientes de las inversiones en renta fija por MM\$ 1.084 (versus MM\$ 1.339 en 2022) debido principalmente a una menor disponibilidad de caja por parte de la matriz Inversiones Siemel. Adicionalmente, en el ejercicio 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\$ 4.441 (versus MM\$ 5.975 en el 2022).

El flujo de inversión al cierre del ejercicio 2023 ascendió a MM\$ (16.066), que se compara con MM\$ (6.706) registrados en igual periodo 2022. Al cierre del ejercicio 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 un aporte efectuado a Inversiones Perú por valor de MM\$ 4.306. Por su parte en el ejercicio 2023 se registraron menores otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda, aportándose al Fondo Asset Rentas Residenciales, un valor de MM\$ 4.177 versus los MM\$ 5.304 aportados en el año 2022. Compensaron parcialmente estos valores ingresos provenientes de la venta de acciones de Banco Chile por valor de MM\$ 4.104 efectuada por la Matriz.

El flujo por actividades de financiamiento del ejercicio 2023 ascendió a MM\$ 1.725 (versus MM\$ (20.550) en 2022). La afiliada Rentas y Servicios efectuó mayores pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 3.085, 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\$ 4.465 respecto del ejercicio 2022. La afiliada Servicios Financieros Siemel contrató durante el ejercicio 2023 préstamos netos de corto plazo por valor de MM\$ 23.082, en el marco de financiamiento de nueva flota y por su parte la Matriz contrató durante el ejercicio 2023 préstamos netos de corto plazo por valor de MM\$ 1.000.-