

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	31-03-2020 MM\$	31-12-2019 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	25.406	26.628	-1.222	-4,6
Activos no corrientes	259.563	261.192	-1.629	-0,6
TOTAL ACTIVOS	284.969	287.820	-2.851	-1,0
Deuda financiera corto plazo	6.460	6.800	-340	-5,0
Provisiones	376	490	-114	-23,3
Otros pasivos corrientes	7.920	8.210	-290	-3,5
Total pasivos corrientes	14.756	15.500	-744	-4,8
Deuda financiera largo plazo	40.920	40.931	-11	
Otros pasivos no corrientes	5.782	8.471	-2.689	-31,7
Total pasivos no corrientes	46.702	49.402	-2.700	-5,5
TOTAL PASIVOS	61.458	64.902	-3.444	-5,3
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	221.967	221.332	635	0,3
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	1.544	1.586	-42	-2,6
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	284.969	287.820	-2.851	-1,0

Las variaciones presentadas dentro del activo al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se explican de la siguiente manera:

En el primer trimestre los activos corrientes experimentaron una variación negativa del 4,6%. Esta disminución en el efectivo y equivalentes al efectivo se debe principalmente al aporte efectuado en Inversiones Perú S.p.A. por MM\$ 3.132, vehículo en el cual se desarrollarán proyectos en Perú administrados por RedMegacentro. Compensaron parcialmente esta variación los flujos recibidos por concepto de dividendos y disminuciones de capital de cuotas de fondos de inversión, que ascendieron a MM\$ 1.010 durante el primer trimestre. La mayor parte, correspondientes a fondos cuyo activo subyacente está en el sector inmobiliario.

Los activos no corrientes registraron una leve disminución de 0,6%. Esto es explicado por el hecho que en el periodo enero a marzo 2020 se registraron disminuciones en la valorización de acciones que la Matriz (Inversiones Siemel) mantiene en cartera, dado el comportamiento negativo del mercado accionario local, especialmente en el mes de marzo 2020.

Los activos corrientes netos clasificados como disponibles para la venta corresponden a:

Afiliada	Disponible para la venta	30/09/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Valle Grande S.A.	Terreno agrícola	1.414.676	1.414.676
Total activos netos disponibles para la venta		1.414.676	1.414.676

Este campo se ubica en la zona de Ovalle, Región de Coquimbo, el que actualmente no se encuentra productivo y tiene una superficie aproximada de 150 hectáreas.

Por su parte, los pasivos corrientes totales al cierre del primer trimestre disminuyeron 4,8% respecto del cierre 2019, principalmente debido al pago de pasivos financieros corrientes efectuados por la afiliada Valle Grande.

El patrimonio de la Sociedad registró en el primer trimestre una leve variación positiva de 0,3% con respecto al cierre del ejercicio 2019. Destacan en esta variación los resultados netos positivos del trimestre por MM\$ 2.570. Por otra parte, el ítem "otras reservas" reflejó una variación negativa derivada de la menor valorización al cierre de la cartera de acciones mantenida por la Matriz (acciones de Empresas Copec, AntarChile y Banco de Chile), cuya contraparte en el activo ya fue explicada.

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

Indicadores	31-03-2020	31-12-2019
Liquidez		
Liquidez corriente	1,72	1,72
Razón ácida	1,29	1,56
Indicadores	31-03-2020	31-12-2019
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	24%	24%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	76%	76%
Razón de endeudamiento (veces)	0,28	0,29

2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

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

Indicadores	01-01-2020	01-01-2019
	31-03-2020	31-03-2019
Resultados	MM\$	MM\$
Resultado operacional	1.123	-256
Ingresos Financieros	832	12.164
Gastos financieros	-195	-10.043
Otras Ganancias(Pérdidas)	-9	-2
Otros ingresos y gastos por función netos	7	-122
Diferencia de Cambio y Reajustes	-98	12
Gastos por Impuestos	-27	-63
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	937	610
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	2.591	2.404
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	-21	-103
Resultado del ejercicio	2.570	2.300
Ebitda	2.803	-14
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	8,22%	20,21%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	6,40%	15,84%
Utilidad por acción (Utilidad Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 50,33	\$ 120,17

La utilidad del primer trimestre alcanzó MM\$ 2.570, cifra superior a la registrada en el primer trimestre 2019, que ascendió a MM\$ 2.300.

El resultado operacional del primer trimestre 2020 ascendió a una utilidad de MM\$ 1.123, que se compara con una pérdida de MM\$ 256, registrada en igual periodo de 2019. Dentro de esta variación está el hecho que en el primer trimestre de 2020 se está consolidando la afiliada Rentas y Servicios, que no lo hacía en el mismo período del 2019 y afecta favorablemente el resultado operacional. Cabe mencionar que dentro de las inversiones que mantiene la Matriz Siemel, están las participaciones accionarias de RedMegacentro y de A3 Property Investments, las cuales se consideran “relacionadas”, por lo que no se consolidan, y por lo tanto, no tienen impacto en el resultado operacional consolidado, más allá de los dividendos recibidos.

Los resultados operacionales obtenidos por las principales afiliadas en el primer trimestre 2020 son: Agrícola Siemel MM\$ 654 (en 2019 MM\$ 124); Rentas y Servicios MM\$ 596, Valle Grande MM\$ (31) (en 2019 MM\$ 21); y Red to Green MM\$ (12) (en 2019 MM\$ (251)).

En el primer trimestre 2020 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 2.803, que se compara con MM\$ (14) registrados en igual periodo de 2019. Esta variación también se ve influida por la consolidación de Rentas y Servicios durante el primer trimestre de 2020.

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. Un riesgo prevalente en dicho mercado es la sobreoferta,

situación que se ha observado en el mercado en los últimos años, pero que ha continuado mostrando continuas caídas en el último tiempo, y que puede impactar tanto la vacancia como los precios. La Sociedad siempre está expuesta a un aumento en la vacancia, asociado a una no renovación de los contratos de arriendo y a un crecimiento del número de metros cuadrados disponibles, ambas variables ligadas principalmente a los ciclos económicos. Al cierre del periodo enero - marzo de 2020 la condición general de este mercado aún es favorable, pero con tendencia negativa asociada al impacto que está teniendo la Pandemia de Covid-19 en el mercado de oficinas. Por su parte, Inversiones Siemel mantiene inversiones en el rubro hotelero y de renta inmobiliaria industrial. El primero está sujeto a los ciclos de la economía y al comportamiento del turismo de negocios, por lo que durante el período comprendido en este análisis se ha observado una caída muy relevante asociada a la disminución de viajes de negocios por la Pandemia del Covid-19, con cierres de hoteles incluidos. Esta tendencia negativa ya venía desde el cuarto trimestre de 2019 por las manifestaciones sociales, con algún grado de recuperación en los meses de verano, pero desde mediados de marzo la situación empeoró drásticamente hasta ocupaciones cercanas a cero.

Por su parte, en la renta inmobiliaria industrial (RedMegacentro), la ocupación se ha comportado en forma muy resiliente, manteniendo sus altos niveles acostumbrados. Una parte de este hecho se debe a que la Crisis del Covid-19 ha impulsado el e-commerce, el que es intensivo en uso de espacio de almacenaje, y a que muchos de los centros de RedMegacentro han sido definidos como esenciales dentro del Estado de Catástrofe actualmente vigente en Chile, por lo que su funcionamiento se ha mantenido inalterado.

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 el impacto en el consumo que esto genera, sobre todo referido a productos de precios mayores como son los que comercializan algunas de las filiales. El periodo enero - marzo de 2020 ha sido favorable en términos agrícolas y de escenario de precios, fuertemente influenciados por el mayor tipo de cambio. Se han seguido observado situaciones delicadas relacionadas a aspectos climáticos, producto del bajo nivel de precipitaciones de los últimos años, y que corresponde a un riesgo que se debe estar observando detenidamente, aunque no ha tenido efectos concretos en la operación de este ejercicio.

Por su parte, en el negocio de Rent a Car (RAC) y Leasing Operativo de vehículos, los riesgos van asociados tanto al ciclo económico como al flujo de turistas hacia Chile, tanto de negocios como de placer. El segmento de Rent a Car ha sido duramente afectado por la crisis del Covid-19 dada la brusca baja del turismo a contar de mediados de marzo de 2020. Si bien los meses de enero y febrero del presente año fueron de buen desempeño, los meses por venir seguirán mostrando niveles de ocupación muy bajos en este segmento. Por su parte, el Leasing Operativo ha tenido mejor desempeño dado que se trata de contratos de arriendo de flota de más largo plazo, pero el menor crecimiento económico también tendrá impactos, aunque esperamos no tan fuertes como en el segmento RAC, en los meses siguientes.

En términos generales, la situación del Covid-19 ha ido expandiéndose en la población mundial, afectando a más de 200 países. Las autoridades alrededor del mundo han tomado medidas frente a esta situación, incluyendo cuarentenas, control en aeropuertos y otros centros de transporte, restricciones de viaje y cierres de fronteras, entre muchas otras. Hasta la fecha, el virus ha causado una importante alteración en los mercados. Los efectos para la economía global y para la Sociedad de esta pandemia, son a la fecha difíciles de evaluar o predecir, pero podrían incluir una variación en los precios de mercado de los productos de algunas de las afiliadas, complicaciones logísticas, cambios en la demanda, restricciones en la producción, riesgos para la salud y seguridad de los colaboradores, entre otras posibles consecuencias. Cabe mencionar que todas nuestras afiliadas y asociadas han tomado todas las medidas necesarias para reducir lo más posible el riesgo en la salud de sus respectivos colaboradores, proveedores y clientes.

4) RESULTADOS CONSOLIDADOS DE LAS PRINCIPALES EMPRESAS AFILIADAS Y ASOCIADAS

A. Sector agroindustrial

A1) Agrícola Siemel Ltda.

En el periodo enero a marzo 2020 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 671, que se compara positivamente con la utilidad de MM\$ 41 obtenida en igual periodo de 2019.

Los ingresos por venta ascendieron a MM\$ 1.686 en el primer trimestre del 2020, reflejando un aumento de un 58,8% respecto de los MM\$ 1.062 obtenidos en igual periodo de 2019.

Los mayores resultados anteriormente descritos se deben, principalmente, a la anticipación durante el mes de marzo en la liquidación final de las cerezas exportadas de la temporada recientemente finalizada, y a un efecto positivo por un mayor tipo de cambio.

A2) Valle Grande S.A.

El primer trimestre 2020 registro una pérdida de MM\$ 56, que se compara con una pérdida de MM\$ 6 registrada en el ejercicio 2019. Desde el mes de noviembre de 2017 Valle Grande arrendó sus campos y activos fijos, dejando de producir aceite de oliva, no obstante, la depreciación del activo fijo y sus gastos financieros siguen contribuyendo a un resultado negativo, que no alcanzan a ser compensados por los ingresos por arriendo de los campos. No se esperan mayores cambios a esta situación en el corto plazo.

B. Sector Tecnológico

B.1) RED TO GREEN S.A.

Durante el primer trimestre 2020 se registraron ingresos consolidados acumulados por MM\$ 1.030, lo que representa un aumento de 42% respecto de igual periodo de 2019, que registró ventas por MM\$ 726. Este aumento se explica principalmente por mayores ventas de la filial Woodtech, asociada a la venta de equipos Bulkmeter a clientes en Brasil, Gerdau y FS Bioenergía. Durante el primer trimestre de 2020 no se concretaron ventas de Log Meters dado lo deprimido del sector forestal a nivel mundial.

Los costos consolidados del periodo ascendieron a MM\$ 746 y presentaron un aumento del 16,6% respecto de igual periodo de 2019, explicado principalmente por los costos de venta de equipos Bulkmeter antes mencionados. Red To Green por su parte, presenta un menor costo de 10% asociado a menores costos en remuneraciones, debido a la continuación de la implementación del plan de ahorro de gastos de esta empresa.

Los gastos de administración y ventas consolidados al primer trimestre del año 2020 ascendieron a MM\$ 296, lo cual representa un menor gasto de 11,6% respecto del año 2019, producto del cierre de la filial Woodtech USA debido a su bajo desempeño financiero.

Red To Green consolidado presenta una pérdida neta de MM\$ 47 al 31 de marzo de 2020, equivalente a un 82% menor comparada con igual periodo del año 2019, donde se registró una pérdida de MM\$ 261. Cabe mencionar que los resultados de esta afiliada indirecta presentan altas fluctuaciones dependiendo del nivel de ventas spot que se produzcan en los diferentes trimestres bajo análisis.

C. Otras inversiones

C1) Redmegacentro S.A.

El Grupo RedMegacentro obtuvo en el primer trimestre 2020 ingresos por MM\$ 29.686, impulsados por el crecimiento del segmento de renta nacional de un 16% y el crecimiento en el segmento de renta internacional de un 49%.

El EBITDA se incrementó en 26,8%, explicado por la maduración de activos, alcanzando MM\$15.566, lo que representa un crecimiento de 27% respecto al mismo período de 2019.

La tasa de ocupación de los m² arrendables consolidada pasó de 92,3% a un 91,3%, asociado principalmente a la incorporación de nuevos m² arrendables en Chile.

Los m² arrendables aumentaron hasta un total de 1.267.630 m² disponibles, explicado por la incorporación de 149.682 m² en el segmento de renta nacional y 21.837 m² en el segmento de rentas extranjeras.

Al cierre del primer trimestre 2020, RedMegacentro reportó una utilidad total de MM\$ 4.683, en comparación a MM\$ 2.570 obtenidos en el mismo periodo del año anterior. El resultado operacional aumentó en un 28,6% y el resultado no operacional pasó de una pérdida de MM\$ 8.938 registrada en el primer trimestre 2019, a una menor pérdida de MM\$ 3.804 en el primer trimestre 2020, explicado principalmente por la variación del tipo de cambio y su efecto en el ajuste de valor de las propiedades de inversión.

El 12 de febrero de 2020 se efectuó una colocación en el mercado local de Bonos por un monto total de UF 2.000.000, con un plazo de vencimiento de 25 años, bullet, y tasa de carátula de UF + 3,25% anual, lo que se consideran condiciones favorables para la Compañía y que permite mejorar su estructura financiera, tanto en lo referido a costo financiero, como a la disponibilidad de fondos para el financiamiento de futuros proyectos.

C2) A3 Property Investments S.p.A.

Durante el primer trimestre de 2020, A3 Property Investments registró ingresos por MM\$ 4.681, siendo estos aportados por: EEUU con 47,1%, Chile con un 37,1%, Perú con 8,4% y finalmente Colombia con 7,4%.

Por su parte el Ebitda alcanzó los MM\$ 1.542, equivalente a un margen Ebitda sobre los ingresos de 33,0%. Los mayores aportantes al Ebitda de A3 a nivel país son: EEUU, con una contribución de MM\$1.086, Chile, con MM\$ 345, Colombia, con MM\$ 130. Por su parte Perú presenta un Ebitda de MM\$(19).

En términos de resultado final, se obtuvo una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 626.

Como se mencionó anteriormente, las tasas de ocupación de los 10 hoteles de esta compañía se vieron fuertemente afectadas por la situación derivada de la Pandemia del Covid-19, con el consecuente impacto en el Ebitda y resultados netos.

C3) Rentas y Servicios S.A.

Rentas y Servicios S.A. se dedica al servicio de arriendo de vehículos pequeños y medianos sin chofer, dirigido a turistas y viajeros de negocios, dentro del cual existen 3 líneas de negocios: RAC (Rent-a-Car), Leasing Operativo (arriendos entre 1 y 5 años) y Mediano Plazo o minilease (arriendo de hasta un 1 año), ofreciendo flotas de vehículos, enfocadas en distintos segmentos de clientes y sus necesidades. En el negocio RAC, durante el primer trimestre de 2020, las ventas aumentaron un 5,9%, equivalente a MM\$ 117, debido a un aumento de la flota de 6,9%, equivalente a 65 vehículos, y una disminución de la tasa de ocupación de 9%. Si bien los meses de enero y febrero 2020 fueron positivos, a contar del mes de marzo se comenzó a observar una fuerte caída en los niveles de ocupación como consecuencia de la crisis Covid-19. En el negocio de Leasing Operativo (LOP) las ventas aumentaron un 7,2%, equivalente a MM\$ 144. Esto se explica por un aumento de la flota LOP de 12,3%, equivalente a 137.

Con respecto al negocio de arriendos de mediano plazo (MP), las ventas aumentaron un 57,1%, equivalente a MM\$ 94. Esto obedece a una mayor flota MP de 34,2%, equivalente a 25 vehículos.

Al mes de marzo 2020 la sociedad registró una utilidad de MM\$ 416 lo que representa una disminución de un 30,3% con respecto a la utilidad acumulada a marzo 2019, la cual fue de MM\$ 598.

A nivel general, las ventas aumentaron un 8,4% (MM\$ 355), debido principalmente a un aumento promedio de 7,7% en la flota operativa, y los costos de explotación aumentaron un 14,6% (MM\$ 410). Las principales variaciones respecto al periodo anterior corresponden a un mayor costo variable por MM\$ 237, mayores salarios operativos por MM\$ 130 y mayores costos de arriendos de oficinas y counter por MM\$ 43.

Con respecto a los gastos de administración y ventas, estos aumentaron MM\$ 77 (+12,0%), desde MM\$ 647 a MM\$ 724. Las principales variaciones corresponden a aumento en remuneraciones de la administración por MM\$ 49, y mayores gastos en asesorías MM\$ 18, como también mayor depreciación del activo fijo, gastos en comunicaciones y gasto fijo por MM\$ 10.

Los costos financieros disminuyeron en MM\$ 15 (10,6%), desde MM\$ 139 a MM\$ 124, principalmente por disminución en las tasas de interés de los contratos de leasing y de buybacks.

C4) Inmobiliaria La Dehesa S.A.

El resultado de Inmobiliaria La Dehesa S.A. al cierre del primer trimestre 2020 arrojó una pérdida de MM\$ 166, las unidades por vender representan el 21% del proyecto habitacional. El primer trimestre del año en curso siguió mostrando bajas velocidades de ventas, las que se acentuaron una vez que la Crisis del Covid-19 tomó mayor relevancia.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Sector agroindustrial

Agrícola Siemel Ltda.

Al cierre del primer trimestre se finalizaron las cosechas de almendras y ciruelas D´Agen con rendimientos de acuerdo a lo esperado en almendras, y mejores en el caso de las ciruelas.

Considerando el alto grado de desafíos que el Covid-19 significa para el cuidado del equipo humano y del normal desarrollo del comercio mundial, la industria de los alimentos, donde participa Agrícola Siemel, ha mostrado un alto grado de resiliencia. Un ejemplo de aquello es que se han cerrado a la fecha los programas de venta de ciruelas para el año 2020 con los compradores habituales de Europa, principalmente de UK, Alemania e Italia, por sobre el 85% de la producción alcanzada y se está actualmente gestionando la venta del saldo pendiente. A su vez, es de público conocimiento que existen restricciones en el ámbito de la logística del envío de los productos hasta los mercados finales, pero, hasta la fecha, se han comportado normalmente para el caso de nuestros embarques.

En el mes de marzo del 2020 se realizó la liquidación final de las cerezas, alcanzándose resultados sobre lo planificado, explicado por la buena calidad de la fruta, el hecho de ser productores relativamente tempraneros a los grandes volúmenes exportados por Chile, y el mayor tipo de cambio obtenido por los valores retornados.

Respecto de la planta procesadora de ciruelas, se finalizó la construcción de 12 hornos que permitirá deshidratar alrededor del 50% de la ciruela cosechada, permitiendo mayor eficiencia, trazabilidad y calidad de la ciruela tiernizada.

En cuanto a la operación de Baño Nuevo, los primeros meses del año han permitido continuar con el desarrollo de la masa ganadera, la producción de quesos de oveja y la venta de los animales a través de la Feria de El Tattersall de Coyhaique y ventas directas. A su vez, se obtuvo una buena cosecha de lana de oveja, tanto en cantidad como en las características de finura, color y limpieza. Los mercados de Europa y China de dicha lana de oveja se muestran aún sin mayor movimiento, esperando que se active durante el segundo trimestre del año en curso.

Las condiciones climáticas y la escasez hídrica, tanto en Buin como en Coyhaique, siguen altamente desafiantes producto de la falta de lluvias. Sin embargo, las inversiones realizadas en tecnificación de

riego, pozos y tranques y un embalse en años anteriores, han permitido la operación de las actividades agrícolas normalmente de ambos centros productivos. Un ejemplo adicional, ha sido la instalación en la Estancia Baño Nuevo de 270 hectáreas regadas por medio de pivotes, sumadas a 1.200 hectáreas con riego tradicional, lo cual están permitiendo intensificar la producción pecuaria.

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.

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.

En el último tiempo nos hemos visto expuestos a dos grandes eventos, el estallido social en Chile y la Pandemia Covid-19 a nivel mundial:

Con respecto al estallido social que comenzó el 18 de octubre de 2019, Megacentro ha mantenido siempre operativas todas sus unidades de renta, reforzando su dotación de seguridad y evitando así daños a los inmuebles. Los inmuebles se han mantenido arrendados, con una alta tasa de ocupación y con sus seguros operativos.

El impacto que ha generado la Pandemia en lo que respecta a los servicios de arrendamiento de bodegas y servicios de operación logística, hemos visto un alto crecimiento del e-commerce, lo que sumado a las medidas sanitarias de cuarentena impuestas por la autoridad, han generado un impulso a la demanda de los servicios antes señalados.

Adicionalmente podemos señalar que los centros operan con una baja densidad de personas por m² y en muchos casos almacenan productos de primera necesidad, estos son alimentos y farmacéuticos entre otros, lo que nos ha permitido durante todo el período que llevamos de esta pandemia, mantener

la totalidad de los centros operativos, con sus servicios de seguridad, mantención y aseo entre otros, disponibles para el uso de los clientes.

Todo lo anterior ha permitido mantener el nivel de ocupación de los m² arrendables, redundando de este modo que los flujos operacionales se han mantenido estables.

Sin embargo, los efectos que pueda generar el Covid-19 en los distintos sectores de la economía, nos ha obligado a redoblar nuestros controles internos respecto de la real capacidad de pago de nuestros clientes, para así poder anticiparnos en ofrecer soluciones que les permitan cumplir con sus obligaciones.

A3 Property Investments S.p.A.

A3 Property Investments opera, a través de sus activos hoteleros, en cuatro mercados: Chile, Perú, Colombia y EEUU. En cada uno de estos países el desarrollo de la industria y de la competencia es específico del mercado, e influye de cierta forma el desempeño de la compañía.

Sobre el mercado hotelero en Chile, durante el primer trimestre de 2020, los efectos de la crisis social iniciada en octubre 2019, más las consecuencias del Covid-19, provocaron caídas en los ingresos promedio en Chile frente al mismo período del año anterior. La ocupación fue de 49%, un 25% menor que el primer trimestre de 2019. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 100 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 16% frente al mismo período de 2019.

En Santiago, la oferta de hoteles es de 203 propiedades, con más de 16.000 habitaciones disponibles, ofreciendo a turistas recreacionales y corporativos una gran variedad de opciones. Además, este mercado cuenta con la presencia de las principales cadenas hoteleras del mundo. A marzo de 2020, la empresa cuenta con 907 habitaciones en Chile, de las cuales el 82,4% se sitúan en Santiago.

Para el caso del mercado en Perú, los últimos años ha habido un ingreso importante de nuevos competidores, especialmente en Lima, donde se encuentran los tres hoteles de A3 Property Investments en dicho país, incluyendo el hotel que en construcción en el distrito de Miraflores. El aumento de la oferta se sustentaba en las mejores perspectivas de estabilidad política y económica que se esperaban para los próximos años en el país. Sin embargo, producto del Covid-19 se espera que se suspendan o cancelen varios proyectos que estaban en el pipeline, lo que debiese frenar el crecimiento en la oferta.

Durante el primer trimestre de 2020 se pudo apreciar una ocupación promedio de 41%, un 22% menos que el año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 107 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 9% frente al mismo período de 2019.

La oferta de habitaciones A3 Property Investments en Perú para 2020 asciende a 553 habitaciones, lo que, sumado a la disponibilidad de Accor en el país, totaliza 2.655 habitaciones, posicionándose, como grupo, en el segundo actor en ese mercado en relación a su competencia directa.

En cuanto a Colombia, En 2014 comenzó un fuerte crecimiento de la oferta hotelera, dado principalmente por un beneficio tributario que alentó el desarrollo de la industria. No obstante, al concluir este régimen tributario, en los últimos periodos esta situación se ha ido estabilizando. Particularmente en Bogotá, hasta febrero de este año la demanda presentaba una tendencia al alza, situándose por sobre el crecimiento de la oferta, lo que representaba un mercado interesante.

Durante el primer trimestre de 2020, la ocupación hotelera en Colombia se vio afectada por el Covid-19, llegando a 50%, un 15% menos que el mismo período de 2019. El impacto del coronavirus en marzo fue mitigado por el buen desempeño de la industria durante enero y febrero. La tarifa promedio fue de US\$ 81 por habitación, lo que representa una caída del 8% frente al mismo período de 2019.

Finalmente, Miami tiene una oferta hotelera que alcanza las 59.700 habitaciones. 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.

A principios de 2020, la demanda hotelera tuvo una fuerte alza debido al Super Bowl, celebrado a fines de enero y principios de febrero. Sin embargo, en marzo se comenzaron a ver los impactos del Covid-19 en la zona, lo que llevó a las autoridades a dar orden de cierre obligatorio a los hoteles en la ciudad. Desde esa fecha, Novotel Brickell Miami cesó de dar sus servicios al público, al igual que sus competidores.

Durante el primer trimestre de 2020 en Miami se pudo apreciar una ocupación promedio de 69,1%, un 16% menos que el año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 263 promedio por habitación, lo que representa un aumento de 6% frente al mismo período de 2019.

Como se mencionó anteriormente, desde marzo en adelante se fueron cerrando hoteles producto de la baja ocupación, hasta completar la totalidad de éstos.

Rentas y Servicios S.A.

El mercado de arriendo de vehículos en Chile es altamente competitivo, existiendo marcas nacionales e internacionales de gran prestigio, en donde el precio y la calidad del servicio son los factores más importantes para los clientes. Existen más de 15 empresas en el negocio de Rent-a-car, leasing operativo y arriendos de mediano plazo.

Para los contratos spot de arriendos esporádicos y de corto período, el primer trimestre del año estuvo marcado por una fuerte recuperación de la demanda para los meses de enero y febrero, luego de un irregular último trimestre del año 2019. Esta situación fue claramente marcada para los arriendos de viajeros transitorios asociados a tiempos de ocio y viajeros de negocio estacionales. El mes de marzo tuvo una primera quincena donde también la demanda estuvo muy fuerte y por sobre los estándares del mismo período del año anterior, pero la segunda quincena, y una vez registradas las medidas de la autoridad de cierre del espacio aéreo y condicionamiento de la movilidad originada por la situación de Pandemia Covid -19, la demanda tuvo una fuerte contracción llegando hasta niveles de ocupación en torno al 10% de la flota. Esta situación, presentada en la última quincena de marzo, se evidencia para nuestra empresa, pero constituye una realidad de toda la industria para el período indicado.

Respecto del resultado para nuestros contratos de Leasing Operativo de mediano y largo plazo, es decir arriendos a empresas donde se pacta condición de uso por plazos superiores a un año, la situación de mercado tiene una tendencia a la continuidad más que al crecimiento, y no se observa una gran contracción hasta el momento. En los meses de enero y febrero existieron buenos niveles de cierres de negocios posiblemente influenciados por la recuperación de la baja actividad vivida en los meses de octubre a diciembre del año 2019. En el mes de marzo, donde surgen los efectos de la crisis sanitaria, se presenta un diferimiento en las fechas de cierre de negocios, pero no se observa contracción inmediata, sino más bien un interés por extender los arriendos que están llegando a término por algunos meses, y no contratar de parte las empresas, plazos de dos o más años hasta no tener una estabilización de las condiciones económicas imperantes.

La situación actual que afecta la actividad turística y las condicionantes económicas de los próximos meses, en general están influyendo negativamente en los resultados y afectando la industria del Rent a car, y por lo tanto, la empresa visualiza una contracción que obligará a revisar la estructura de costos, contratos de arriendos y costos operativos para atenuar los efectos en los resultados de los próximos meses

Inmobiliaria La Dehesa S.A.

Durante el primer trimestre se produjo una baja importante en el número de visitas a nuestro proyecto con respecto de los meses anteriores producto del Covid-19. Lo anterior generó una notoria disminución en la velocidad de ventas. Las unidades disponibles en la zona al cierre de marzo ascendían a 497 departamentos.

Dada la situación derivada del Covid-19 durante el primer trimestre del año se ha enfocado la campaña a medios publicitarios online, como e-mailings, y Redes Sociales (Google Ads, Facebook e Instagram), ofreciendo en forma especial los Home Office, dando la posibilidad de tener un espacio para trabajar sin salir del edificio.

6) FLUJOS DE EFECTIVO

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

	31-03-2020	31-03-2019	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	3.692	12.018	-8.326
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-3.450	3.695	-7.145
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-2.684	-3.000	316
Incremento neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	-2.442	12.713	-15.155
Incremento neto en efectivo y equivalentes	-2.413	12.716	-15.129

El flujo operacional del periodo enero a marzo de 2020 fue de MM\$ 3.692, que se compara con los MM\$12.018 registrados en igual periodo de 2019. La diferencia se explica porque este trimestre se registraron ingresos por dividendos por un monto de MM\$ 1.010, siendo que en igual periodo de 2019 se registraron MM\$ 12.291, provenientes principalmente de la venta de edificios de oficinas efectuada

por el fondo Renta I de Capital Advisors en que Siemel era aportante.

Por su parte, en el primer trimestre 2020 se registraron mayores cobros procedentes de las ventas y servicios MM\$ 7.143 y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios MM\$ 1.628, asociadas a la incorporación de la afiliada Rentas y Servicios, que no consolidaba el primer trimestre de 2019.

El flujo de inversión del primer trimestre 2020 ascendió a MM\$ (3.450), que se compara con MM\$ 3.695 registrados el primer trimestre de 2019. El flujo negativo de este trimestre se debió a que la Matriz (Siemel) efectuó un aporte de MM\$ 3.132 a Inversiones Perú S.p.A., siendo que en igual periodo de 2019 la Matriz recibió, por concepto de disminuciones de capital provenientes de fondos de inversión, un monto de MM\$ 4.337.

Por su parte, el flujo por actividades de financiamiento neto, al 31 de marzo de 2020, ascendió a MM\$(2.684) (versus MM\$ (3.000) en 2019). En el periodo se registraron menores pagos de créditos bancarios netos por MM\$ (449) (versus MM\$ (2.852) en 2019). Los pagos efectuados correspondieron a obligaciones de la afiliada Valle Grande por valor de MM\$ (449). Por su parte, compensando parcialmente esta variación, la afiliada Rentas y Servicios efectuó pagos de pasivos por arrendamiento financiero por valor de, MM\$ 2.192.-