

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

	31-12-2020 MM\$	31-12-2019 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	28.198	26.628	1.570	5,9
Activos no corrientes	260.892	261.192	-300	-0,1
TOTAL ACTIVOS	289.090	287.820	1.270	0,4
Deuda financiera corto plazo	3.704	1.222	2.482	203,1
Provisiones	694	490	204	41,6
Otros pasivos corrientes	12.209	13.788	-1.579	-11,5
Total pasivos corrientes	16.607	15.500	1.107	7,1
Deuda financiera largo plazo	40.087	35.186	4.901	13,9
Otros pasivos no corrientes	14.217	14.216	1	0,0
Total pasivos no corrientes	54.304	49.402	4.902	9,9
TOTAL PASIVOS	70.911	64.902	6.009	9,3
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	216.467	221.332	-4.865	-2,2
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	1.712	1.586	126	7,9
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	289.090	287.820	1.270	0,4

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

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 1.570. En esta variación destacan: el incremento en el efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 5.538 asociado principalmente a nuestra afiliada Rentas y Servicios y la contratación de créditos bancarios con el fin de mejorar su liquidez en el período de pandemia. Al cierre del 2020 un monto significativo de esa deuda se encuentra invertido en depósitos a plazo. Por su parte, Agrícola Siemel también aportó en el aumento de los activos corrientes producto de mayores ingresos asociados a las mejores condiciones de venta dadas en el ejercicio, y a un favorable tipo de cambio.

La Matriz (Inversiones Siemel) en tanto, percibió durante el ejercicio 2020, por concepto de dividendos y disminuciones de capital de cuotas de fondos de inversión, un monto de MM\$ 2.526, y registró desembolsos por aportes efectuados a Inversiones Perú SpA. por MM\$ 7.992 (MUSD 10.296), vehículo en el cual se desarrollarán proyectos de bodegaje industrial en Perú administrados por RedMegacentro. Además, la Matriz registró una disminución en sus otros activos financieros corrientes de MM\$ 2.130 ligado al cobro parcial de garantías (escrow accounts) asociadas a los contratos de venta de Comercializadora Novaverde S.A. y Atton Hoteles S.A.

Los activos no corrientes registraron una leve disminución de 0,1%. Dentro de los movimientos en esta línea están disminuciones de capital y de valorización en los fondos de inversión, además de disminuciones en la valorización de acciones que la Matriz mantiene en cartera, como son las acciones del Banco de Chile, AntarChile y Empresas Copec. Asimismo, hubo incrementos en la plusvalía registrada por la Matriz asociada a los aportes efectuados en Inversiones Perú SpA.

Por su parte, en el ejercicio 2020 los pasivos corrientes se incrementaron en un 7,1% respecto del ejercicio 2019. Esto, asociado principalmente a los mayores pasivos financieros de nuestra afiliada Rentas y Servicios, por las razones ya mencionadas. Asimismo, la afiliada Valle Grande registró una disminución de sus pasivos financieros corrientes por amortizaciones de capital en créditos bancarios y leasings efectuadas durante el ejercicio. También se registró una nula provisión de dividendos por pagar debido al resultado negativo del ejercicio, y menores otras cuentas por pagar asociadas a la Matriz.

El patrimonio de la Sociedad registró en el ejercicio 2020 una variación negativa de 2,1% con respecto al cierre del ejercicio 2019. Destacan en esta variación los resultados netos negativos del ejercicio por MM\$ 432. 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, cuya contraparte en el activo ya fue explicada.

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

Indicadores	31-12-2020	31-12-2019
Liquidez		
Liquidez corriente	1,70	1,72
Razón ácida	1,39	1,36
Indicadores	31-12-2020	31-12-2019
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	23%	24%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	77%	76%
Razón de endeudamiento (veces)	0,33	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
	31-12-2020	31-12-2019
Resultados	MM\$	MM\$
Resultado operacional	3.712	1.317
Ingresos Financieros	1.564	20.908
Gastos financieros	-2.127	-12.404
Otras Ganancias(Pérdidas)	-913	-18
Otros ingresos y gastos por función netos	-273	-128
Diferencia de Cambio y Reajustes	-50	-580
Gastos por Impuestos	-307	-666
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	-2.038	9.729
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	-624	18.061
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	192	97
Resultado del ejercicio	-432	18.158
Ebitda	9.895	3.379
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	-0,29%	8,16%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	-0,22%	6,28%
Utilidad(Pérdida) por acción (Utilidad(Pérdida) Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	-\$ 1,72	\$ 49,81

El ejercicio 2020 registró una pérdida de MM\$ 432, versus una utilidad de MM\$ 18.158 del ejercicio anterior. Cabe mencionar que en ejercicio 2019 hubo mayores ingresos financieros recibidos de los fondos de inversión, especialmente producto de la venta de los edificios de oficinas del fondo Capital Advisors Renta I, y por ventas de acciones del Banco de Chile.

El resultado operacional del ejercicio ascendió a una utilidad de MM\$ 3.712, que se compara con una utilidad de MM\$ 1.317, en el ejercicio 2019. Para explicar esta diferencia, registraron mayores resultados operacionales nuestras afiliadas Agrícola Siemel MM\$ 2.511 (MM\$ 1.416 al 31 de diciembre 2019) y Red to Green MM\$ 775 (MM\$ 377 al 31 de diciembre de 2019). Por su parte, para este ejercicio se consolidó todo el período la afiliada Rentas y Servicios, cuyo aporte al resultado operacional del ejercicio ascendió a MM\$ 981.

Por su parte, el resultado operacional de la Matriz se vio afectado por menores ingresos por arriendos de los pisos que Siemel posee del Edificio El Golf 150. Esta baja se debe a reprogramaciones de pagos acordadas con los arrendatarios que habían sufrido un deterioro de su liquidez asociado a la Pandemia que nos afecta. Estos ingresos serán reconocidos una vez que comiencen a producirse los pagos reprogramados de estos arrendatarios durante el primer semestre de 2021.

Cabe mencionar que dentro de las inversiones que mantiene la Matriz 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.

En el ejercicio 2020 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 9.895, que se compara con MM\$3.379 registrados en igual periodo de 2019. Esta variación también se ve influida por la consolidación de Rentas y Servicios durante todo el periodo 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. 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-diciembre de 2020 la condición general de este mercado aún es estable, pero con tendencia negativa asociada al impacto que está teniendo la Pandemia de Covid-19 en el mercado de oficinas, tanto en términos de vacancia como de precios. La evolución de estas variables aún es incierta.

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. Al cierre del tercer trimestre ya se han iniciado reaperturas de algunos hoteles, pero con ocupaciones muy bajas. Las nuevas restricciones a la movilidad han retrasado una eventual recuperación de este negocio.

Además, 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. Por su parte, tampoco se han observado bajas en tarifas.

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 ejercicio 2020 en general ha sido favorable en términos agrícolas y de escenario de precios, fuertemente influenciados por el mayor tipo de cambio. Si bien el nivel de precipitaciones del 2020 fue significativamente mejor que el de los años anteriores, el cambio climático y el menor nivel de precipitaciones es un riesgo que se debe estar observando detenidamente, aunque no ha tenido efectos concretos en la operación de este ejercicio. Los precios de venta de ciruelas y cerezas fueron favorables, sucediendo lo contrario para las almendras y lana de oveja.

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 siguientes fueron de ocupaciones muy bajas. 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 ha tenido impactos negativos, aunque no tan fuertes como en el segmento RAC. Hacia el cuarto trimestre se empezaron a observar mejoras en las tasas de ocupación del segmento RAC, pero en general con niveles de flota menores, y con menores tarifas.

En términos generales, la situación del Covid-19 ha seguido 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 tenido un

especial foco en adoptar 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 ejercicio 2020 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 2.434, que se compara positivamente con la utilidad de MM\$ 1.333 obtenida en ejercicio 2019.

Los ingresos por venta ascendieron a MM\$ 8.409 en el ejercicio 2020, reflejando un aumento de un 18,5% respecto de los MM\$ 7.098 obtenidos en el ejercicio 2019.

Los mayores resultados anteriormente descritos se deben, principalmente, a los efectos de los mayores volúmenes de exportaciones de ciruelas deshidratadas y cerezas, y a un efecto positivo por un mayor tipo de cambio que benefició a todos los productos exportados. Los rendimientos agrícolas de ambos cultivos fueron favorables. Asimismo, el negocio de servicios de tiernizado de la planta ubicada en Buin, Región Metropolitana, también mostró altos niveles de ingresos.

A2) Valle Grande S.A.

En el ejercicio 2020 se registró una pérdida de MM\$ 780, que se compara con una pérdida de MM\$ 173 registrada en igual periodo 2019. Durante el ejercicio 2020 se dieron de baja activos biológicos, que formaban parte de activos corrientes disponibles para la venta, explicando la diferencia de resultados de un año a otro. 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, aunque la eventual venta de uno de los campos de la Sociedad podrían generar resultados positivos.

B. Sector Tecnológico

B.1) RED TO GREEN S.A.

Durante el año 2020 se registraron ingresos consolidados acumulados por MM\$ 4.633, lo que representa un aumento del 3,8% respecto al año 2019, que registró ventas por MM\$ 4.463. Este aumento se explica principalmente por ventas spot de Logmeters y Bulketers de la filial Woodtech.

Los costos consolidados del año 2020 ascienden a MM\$ 2.449, presentando una leve variación al alza del 0,1% respecto del año anterior. En cuanto a los costos de Red To Green, presenta una disminución de 9,4% principalmente por menor costo de remuneraciones y negociación de contratos con proveedores.

Los gastos de administración y ventas consolidados del año 2020 ascienden a MM\$ 1.386, el cual representa un menor gasto de 14,7% respecto del año 2019, debido a reestructuración de áreas de administración y comercial de Woodtech.

Dado lo anterior, Red To Green consolidado presenta una utilidad neta de MM\$ 521 al 31 de diciembre de 2020, mientras que en el ejercicio 2019 se registró una utilidad de MM\$ 253.

C. Otras inversiones

C1) Redmegacentro S.A.

El Grupo RedMegacentro obtuvo el año 2020 un aumento en los ingresos de 12,5% respecto al año 2019, alcanzando MM\$121.339, impulsados por el crecimiento en el segmento de renta nacional de un 14% y el crecimiento en el segmento de renta internacional de un 28%.

El EBITDA se incrementó en 14,4%, explicado por la maduración de activos, alcanzando un monto total de MM\$54.343.

La tasa de ocupación de los m² arrendables consolidada pasó de 92% a un 93,7%, asociado principalmente a la incorporación de nuevos m² arrendables en Chile y en Perú.

Las tarifas han tenido una disminución de 1% con respecto del año anterior, principalmente por dos efectos: en el segmento de renta extranjera las tarifas promedio ponderado disminuyeron un 6,9%

asociado a un cambio en el mix de productos (aumento proporcional de los m² de bodegas industriales en comparación a los m² de mini bodegas y oficinas), y en el segmento de renta nacional, las tarifas tuvieron un aumento del 0,6% relacionado principalmente a la colocación de Núcleo Bellavista y Núcleo San Diego.

Los m² arrendables aumentaron hasta un total de 1.362.002 m² disponibles, explicado por la incorporación de 120.081 m² en el segmento de renta nacional y 24.537 m² en el segmento de rentas extranjeras.

Al cierre del ejercicio de diciembre 2020, RedMegacentro reportó una utilidad total de MM\$19.842, en comparación a los MM\$50.935 obtenidos en el ejercicio anterior. El resultado operacional aumentó en un 18,3% y el resultado no operacional pasó de una ganancia de MM\$24.395 en el ejercicio 2019 a una pérdida de MM\$30.347 en el ejercicio 2020, explicado principalmente por la variación del tipo de cambio, mayores costos financieros explicados por los proyectos en desarrollo, y un menor crecimiento en la cantidad de nuevas etapas que comienzan a ser tasadas a valor justo según criterio de propiedades de inversión.

El 12 de febrero de 2020 y el 9 de junio 2020, se efectuaron dos colocaciones en el mercado local de Bonos Serie D por un monto total de UF 2.000.000 y UF 1.000.000, respectivamente; con un plazo de vencimiento al 25 de noviembre de 2044 y tasa de colocación anual de UF+3,25%.

En mayo de 2020, las clasificadoras de riesgo Feller Rate e ICR ratificaron la clasificación asignada a la solvencia y líneas de bonos de RedMegacentro S.A. en A y A+, respectivamente.

C2) A3 Property Investments S.p.A.

En el ejercicio 2020, A3 Property Investments registró ingresos por MM\$ 186. El Ebitda registró una pérdida de MM\$ 6.547. Los Ebitda por país fueron los siguientes: Estados Unidos MM\$ (559), Colombia MM\$ (457), Perú MM\$ (1.283) y Chile MM\$ (4.247). Todo lo anterior implica una fuerte caída respecto al año anterior producto del cierre de hoteles por la pandemia. Cabe destacar que se implementaron esfuerzos significativos en reducir costos de operación durante el ejercicio, pero se hace imposible lograr revertir los resultados negativos frente a un escenario tan negativo de ingresos.

El resultado no operacional registró principalmente costos financieros por MM\$ (6.954), y un deterioro de la plusvalía, intangibles y otros por MM\$ (4.010), debido al impacto del Covid-19 en el ejercicio 2020.

En términos de resultado final, se obtuvo una pérdida atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ (14.390).

En marzo 2020, producto de la crisis del Covid-19, se tomó la decisión de cerrar todos los hoteles de la compañía. Al cierre de diciembre de 2020 se han reabierto los hoteles Pullman Vitacura y Pullman San Martín, en Chile; el hotel Novotel Brickell, en Miami; el hotel Novotel Bogotá 93, en Colombia; y de manera intermitente, según la demanda de grupos, los hoteles Pullman San Isidro y MGallery Manto Lima, en Perú.

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 a menos de 1 año), ofreciendo flotas de vehículos, enfocadas en distintos segmentos de clientes y sus necesidades.

En el negocio RAC las ventas disminuyeron un 52,5%, equivalente a MM\$ (3.843), una disminución de la flota de 44.2%, equivalente a 462 vehículos, y una disminución de la tasa de ocupación de 9,2%.

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) las ventas aumentaron un 3,1%, equivalente a MM\$ 253. Esto se explica por un aumento de la flota LOP de 2,3%, equivalente a 28 vehículos.

Con respecto al negocio de arriendos de mediano plazo (MP), las ventas aumentaron un 64,1%, equivalente a MM\$ 513. Esto obedece a una mayor flota MP de 177,8%, equivalente a 176 vehículos.

En el ejercicio 2020 la sociedad registró una pérdida de MM\$ (8), y el ejercicio 2019 registró una utilidad de MM\$ 834.

Considerando las explicaciones anteriores, las ventas totales disminuyeron un 18,8% (MM\$ 3.076), y los costos de explotación disminuyeron un 15,4% (MM\$ 1.768) asociado a la menor ocupación de la flota y a esfuerzos de ahorro de costos. Las principales variaciones respecto al periodo anterior corresponden

a un menor costo operacional por MM\$ 368, menores salarios operativos por MM\$ 352 y menores costos de servicio de mantención y reparación por MM\$ 406.

Con respecto a los gastos de administración y ventas, estos disminuyeron MM\$ 301 (-10,1%), desde MM\$ 2.989 a MM\$ 2.688. Las principales variaciones corresponden a menores remuneraciones de la administración por MM\$ 115, y menores gastos de publicidad y marketing por MM\$ 31.

Los costos financieros disminuyeron en MM\$ 13 (-2,5%), desde MM\$ 527 a MM\$ 514, principalmente por disminución en las tasas de interés de los contratos de leasing y de buy back.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Sector agroindustrial

Agrícola Siemel Ltda.

El año 2020 estuvo lleno de desafíos por la incertidumbre y efectos de la pandemia del Covid-19. La principal preocupación fue el cuidado sanitario, lo cual exigió la máxima atención del equipo de Agrícola Siemel, al igual que de los temporeros y proveedores que colaboran en la operación, para evitar el contagio del Covid-19 y poder tener así la debida capacidad de operar.

La industria de alimentos, específicamente de fruta fresca, deshidratados y ganadería ovina y bovina, donde participa Agrícola Siemel Ltda., mostró durante el año 2020 un alto grado de resiliencia frente al escenario de la pandemia del Covid-19. Así, la operación de la compañía se desarrolló mayoritariamente con los estándares habituales de temporadas anteriores.

En lo que se refiere a las producciones alcanzadas, en los predios de El Parrón y El Recurso de Buin el año 2020 marcó un récord de producción de ciruelas europeas. A nivel deshidratado, se produjeron 2.550 toneladas deshidratadas, lo cual representa un 18,9% de mayor producción que lo obtenido en el año 2019.

En el caso de las cerezas, cuyas principales variedades que se disponen son Bing, Lapins, Santina, Royal Down y Van, la producción alcanzó las 347 toneladas, lo que se tradujo en un aumento de un 31% respecto de la temporada anterior.

Las almendras tuvieron una producción bajo los niveles esperados, con menos de 90 toneladas de pepas en total, lo cual es una caída de más de un 30% respecto de la temporada pasada. Junto a esta menor producción, se registró un deterioro en los precios de ventas a partir del segundo semestre del año 2020, luego de las cifras de la producción récord de la cosecha de dicho año en Estados Unidos.

Respecto de la operación y comercialización de los productos de la Estancia Baño Nuevo de Coyhaique, se vendieron en la provincia de Aysén más de 500 bovinos y 5.500 corderos vivos. Adicionalmente, otros 6.000 corderos fueron faenados en mataderos locales de la región de Aysén, y congelados en las instalaciones de la Estancia Baño Nuevo, para luego ser comercializados en diversos mercados del país, principalmente en la zona central de Chile. La calidad de los corderos, sumado al proceso de congelación

rápido, que mantiene la alta calidad de la carne, ha abierto un mercado que crece año a año y al cual estamos dirigiendo nuestros esfuerzos con una alta dedicación. En este año de pandemia del Covid-19, se demostró que, al fijar la autoridad sanitaria chilena mayores holguras en los niveles de movimiento de las personas, la demanda por los corderos congelados superó la disponibilidad de las unidades en stock.

En cuanto a la producción de 81.650 kilos de lana fina de oveja, el año 2020 presentó comercialmente un alto grado de complejidad y desafío para lograr la venta de tal producción. Los mercados de Europa y Asia, que habitualmente demandan la lana fina de oveja, estuvieron prácticamente sin movimiento comercial, explicado por la incertidumbre y complejidades de los efectos del Covid-19. Sin embargo, en el mes de julio del 2020, dada la limpieza, color y resistencia de la lana de oveja obtenida en la Estancia Baño Nuevo, se vendió el total de los kilos de lana de oveja disponibles, pero en niveles de precios bajo las expectativas presupuestadas originalmente.

Finalmente, respecto de la producción de 30 toneladas de queso de oveja, se lograron importantes hitos comerciales, a través de la apertura de canales de comercialización digitales, los cuales fueron ampliamente utilizados por los consumidores durante este tan especial año 2020. Se seguirá ampliando la base de clientes que prueben las bondades de este queso de oveja Boladero, el cual es producido con 100% de leche de oveja en plena Patagonia chilena.

No podemos dejar de expresar que los eventos climáticos inesperados, la sequía extendida por más de 10 años en la zona central de Chile y la escasez hídrica existente, continúan siendo un desafío para la operación de la compañía, tanto en el mediano como largo plazo. Por tanto, la compañía continuará realizando los mayores esfuerzos para fortalecer su estrategia hidrológica de largo plazo, con las herramientas tecnológicas disponibles, tales como la tecnificación de riego y la evaluación de nuevos pozos y tranques, junto con la administración eficiente del agua.

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, RedMegacentro 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 de la pandemia en lo que respecta a los servicios de arrendamiento de bodegas y servicios de operación logística, ha sido 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 productos farmacéuticos entre otros, lo que nos ha permitido durante todo el período 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 en que los flujos operacionales se han mantenido estables.

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. 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 2020 los efectos de la crisis social iniciada en octubre de 2019, y especialmente las consecuencias del Covid-19, provocaron caídas en los ingresos (RevPar) promedio, frente al mismo período del año anterior. Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, la ocupación acumulada a diciembre de 2020 en el mercado de Santiago fue de 33%, un 47% menos que el mismo período del año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 86 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 27% frente a 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 en la oferta. Además, este mercado cuenta con la presencia de las principales cadenas hoteleras del mundo. A diciembre de 2020 la empresa cuenta con 1.043 habitaciones en Chile, de las cuales el 71% 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 está 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 han cancelado o suspendido varios proyectos que estaban en el pipeline, lo que debiese frenar el crecimiento en la oferta en el corto y mediano plazo.

Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, en 2020 se pudo apreciar en el mercado de Lima una ocupación promedio de 44%, un 27% menos que el año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 71 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 43% frente a 2019.

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

En cuanto al mercado de 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 2020 la demanda presentaba una tendencia al alza, situándose por sobre el crecimiento de la oferta, lo que lo hacía ser un interesante mercado. Sin embargo, ellos cambió por efectos de la pandemia.

Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, en 2020 la ocupación hotelera en el mercado de Bogotá fue 23%, un 61% menos que en 2019. La tarifa promedio fue de US\$ 68 por habitación, lo que representa una caída del 18% frente a 2019.

Finalmente, 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 al hotel Novotel Brickell Miami.

Durante el primer trimestre de 2020, la demanda hotelera tuvo una fuerte alza debido a varios eventos celebrados entre enero y febrero. Sin embargo, a partir de 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. El hotel volvió a abrir el 1 de septiembre de 2020 con ocupaciones crecientes.

Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, durante 2020 en el mercado upscale de Miami se pudo apreciar una ocupación promedio de 50%, un 38% menos que el año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 131 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 6% frente a 2019.

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 cuarto trimestre ha seguido la tendencia del tercer trimestre del año, que estuvo seriamente condicionado a la restricción de movilidad terrestres y aéreas nacionales e internacionales. Esta situación fue claramente marcada para los arriendos de viajeros transitorios asociados a tiempos de ocio y viajeros de negocio estacionales,

quienes han estado ausentes de la demanda por Rent a Car. En efecto, una vez establecidas 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 desde la última quincena de marzo se ha mantenido hasta la fecha y constituye una realidad para toda la industria. La demanda del cuarto trimestre ha presentado mejorías y algunos arriendos de mayor duración lo que ha llevado a elevar la ocupación a cifras cercanas al 41%, la que se compara negativamente con el promedio de 55% del cuarto trimestre del año 2019.

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. Se ha mantenido la tendencia exhibida en el tercer trimestre, donde surgen los efectos de la crisis sanitaria, y se presenta un diferimiento en las fechas de cierre de negocios y no se observa contracción inmediata, sino más bien un interés por extender los arriendos que están llegando a término por algunos meses. En el cuarto trimestre la colocación de flota ha sido baja, se visualiza una tenue reactivación en el cierre de proyectos para el primer trimestre de 2021, aunque son muchas las empresas que han decidido posponer las adjudicaciones y arriendos de largo plazo y posponer el tomar una definición a la espera de mejores condiciones que permitan ir normalizando la actividad comercial.

Durante el cuarto trimestre, la actividad turística y las condicionante económicas mostraron una mejora relativa con respecto a los anteriores dos trimestres, pero condicionado a nuevos rebrotes en las zonas de mayor concentración de la población y atractivo turístico.

6) FLUJOS DE EFECTIVO

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

	31-12-2020	31-12-2019	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	14.329	2.776	11.553
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-6.294	5.100	-11.394
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-2.507	-5.631	3.124
Incremento neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	5.528	2.245	3.283
Incremento neto en efectivo y equivalentes	5.537	2.254	3.283

El flujo operacional del ejercicio 2020 fue de MM\$ 14.329, que se compara con los MM\$ 2.776 registrados en igual periodo de 2019. Esta variación se explica principalmente por mayores cobros procedentes de las ventas y servicios de MM\$ 16.395 y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 3.086, asociadas a la incorporación de la afiliada Rentas y Servicios, que no consolidaba por todo el periodo 2019. Adicionalmente, durante el periodo 2020, la Matriz pagó dividendos a sus accionistas por valor de MM\$ 2.406, en tanto en igual periodo de 2019 los pagos ascendieron a MM\$ 12.731.

El flujo de inversión del ejercicio 2020 ascendió a MM\$ (6.294), que se compara con MM\$ 5.100 registrados en igual periodo de 2019. Esta diferencia se debe básicamente a los dividendos y disminuciones de capital recibidos el año 2019 desde el fondo Capital Advisors Renta I por la venta de sus edificios de oficinas, ya mencionados anteriormente. El flujo negativo de este ejercicio 2020 se debió principalmente al aporte de MM\$ 7.992 efectuado por la Matriz (Siemel) a Inversiones Perú SpA., a aportes a fondos de inversión por MM\$ 576, y a compras de propiedades, plantas y equipos asociados principalmente a la afiliada Agrícola Siemel MM\$ 830 (MM\$ 1.365 en 2019) las cuales fueron parcialmente compensadas por los ingresos recibidos del rescate de garantías efectuadas (escrow accounts) por la Matriz relacionadas con las ventas de Comercializadora Novaverde S.A. y Atton Hoteles S.A.

El flujo por actividades de financiamiento neto, al 31 de diciembre de 2020, ascendió a MM\$ (2.507) (versus MM\$ (5.631) en 2019). Los principales movimientos en esta cuenta fueron que en el ejercicio 2020 la afiliada Rentas y Servicios contrato créditos para mejorar su nivel de liquidez por MM\$ 3.828, pero efectuó pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 8.877, correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buy Back. En el ejercicio la Matriz contrató créditos por MM\$ 3.600, en tanto la afiliada Valle Grande efectuó pagos por valor MM\$ 1.038. Se pagaron intereses asociados a los créditos por valor de MM\$ 503 (versus MM\$ 1.068 en 2019).