

## ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

### 1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	30-06-2020 MM\$	31-12-2019 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	28.034	26.628	1.406	5,3
Activos no corrientes	255.373	261.192	-5.819	-2,2
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>283.407</b>	<b>287.820</b>	<b>-4.413</b>	<b>-1,5</b>
Deuda financiera corto plazo	7.999	6.771	1.228	18,1
Provisiones	457	490	-33	-6,7
Otros pasivos corrientes	5.372	8.239	-2.867	-34,8
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>13.828</b>	<b>15.500</b>	<b>-1.672</b>	<b>-10,8</b>
Deuda financiera largo plazo	44.256	40.931	3.325	8,1
Otros pasivos no corrientes	5.128	8.471	-3.343	-39,5
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>49.384</b>	<b>49.402</b>	<b>-18</b>	<b>0,0</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>63.212</b>	<b>64.902</b>	<b>-1.690</b>	<b>-2,6</b>
<b>PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA</b>	<b>218.686</b>	<b>221.332</b>	<b>-2.646</b>	<b>-1,2</b>
<b>PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA</b>	<b>1.509</b>	<b>1.586</b>	<b>-77</b>	<b>-4,9</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>283.407</b>	<b>287.820</b>	<b>-4.413</b>	<b>-1,5</b>

Las variaciones presentadas dentro del activo al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se explican de la siguiente manera:

En el primer semestre de 2020 los activos corrientes totales experimentaron una variación positiva de 5,3%. En esta variación destacan: el incremento en el efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 4.059, asociado principalmente a nuestra afiliada Rentas y Servicios, que se encuentran invertidos en depósitos a plazo. Este monto, a su vez, está asociado a nuevos créditos bancarios tomados por esta afiliada en ese período con el fin de contar con la debida liquidez producto de la situación generada por la pandemia del Covid-19. Agrícola Siemel por su parte, también aportó en el aumento de los activos corrientes

producto de mayores ingresos asociados a las mejores condiciones de venta dadas en el semestre, y a un favorable tipo de cambio.

La Matriz en tanto, percibió durante el primer semestre por concepto de dividendos y disminuciones de capital de cuotas de fondos de inversión, un monto de MM\$ 1.549, y registró desembolsos por aportes efectuados a Inversiones Perú S.p.A. por MM\$ 3.132, vehículo en el cual se desarrollarán proyectos en Perú administrados por RedMegacentro.

Los activos no corrientes registraron una disminución de 2,2%. Esto es explicado por el hecho que en el periodo enero a junio 2020 se registraron disminuciones en la valorización de acciones que la Matriz (Inversiones Siemel) mantiene en cartera, como son las acciones del Banco de Chile, AntarChile y Empresas Copec, dado el comportamiento negativo del mercado accionario local.

Por su parte, los pasivos corrientes totales al cierre del primer semestre disminuyeron 10,8% respecto del cierre 2019. Esto, principalmente debido al pago de pasivos financieros corrientes efectuados por la afiliada Valle Grande, y a una menor provisión de dividendos por pagar registrada en cuentas por pagar comerciales debido a menores resultados, y menores otras cuentas por pagar asociadas a la Matriz.

El patrimonio de la Sociedad registró en el primer semestre una leve variación negativa de 1,2% con respecto al cierre del ejercicio 2019. En lo favorable, destacan en esta variación los resultados netos positivos del semestre por MM\$ 506. 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:

<b>Indicadores</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>Liquidez</b>		
Liquidez corriente	2,03	1,72
Razón ácida	1,55	1,36
<b>Indicadores</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>Endeudamiento</b>		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	22%	24%
Deuda a largo plazo ( no corriente)/deuda total	78%	76%
Razón de endeudamiento (veces)	0,29	0,29

## 2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

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

Indicadores	01-01-2020 30-06-2020	01-01-2019 30-06-2019
<b>Resultados</b>	<b>MM\$</b>	<b>MM\$</b>
Resultado operacional	1.914	1.096
Ingresos Financieros	1.081	15.089
Gastos financieros	-572	-10.163
Otras Ganancias(Pérdidas)	-9	3
Otros ingresos y gastos por función netos	-140	-120
Diferencia de Cambio y Reajustes	-225	-397
Gastos por Impuestos	-306	-746
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	-1.246	4.166
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	551	9.021
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	-46	-92
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>506</b>	<b>8.928</b>
<b>Ebitda</b>	<b>5.013</b>	<b>1.743</b>
<b>Rentabilidad</b>		
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	4,39%	21,21%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	3,38%	17,70%
Utilidad por acción (Utilidad Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 26,46	\$ 129,56

La utilidad del primer semestre alcanzó MM\$ 506, cifra inferior a la registrada en el primer semestre 2019, que ascendió a MM\$ 8.928. El primer semestre 2019 registró 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.

El resultado operacional del primer semestre 2020 ascendió a una utilidad de MM\$ 1.914, que se compara con una utilidad de MM\$ 1.096, registrada en igual periodo de 2019. Cabe mencionar que en este primer semestre de 2020 se está consolidando a la afiliada Rentas y Servicios, que no lo hacía en el mismo período del 2019. El aporte de esta afiliada al resultado operacional del semestre ascendió a MM\$276.

El resultado operacional de la Matriz se vio afectado por menores arriendos percibidos durante el semestre producto de reprogramaciones de pagos acordadas con los arrendatarios, todo esto asociado a la pandemia que nos afecta. Estos ingresos serán reconocidos una vez que comiencen a producirse los pagos reprogramados de estos arrendatarios, lo que debiera suceder desde el tercer trimestre de 2020 en adelante.

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 semestre 2020 son: Agrícola Siemel MM\$ 1.914 (en 2019 MM\$ 1.631); Rentas y Servicios MM\$ 276, Valle Grande MM\$ (35) (en 2019 MM\$ 23); y Red to Green MM\$ 0,4 (en 2019 MM\$ (235)).

En el primer semestre 2020 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 5.013, que se compara con MM\$1.743 registrados en igual periodo de 2019. Esta variación también se ve influida por la consolidación de Rentas y Servicios durante el primer semestre 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 primer semestre 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. 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. Se espera se inicien las aperturas graduales de hoteles durante el tercer trimestre.

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 - junio de 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 este año ha sido 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.

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 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 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 primer semestre 2020 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 1.898, que se compara positivamente con la utilidad de MM\$ 1.449 obtenida en igual periodo de 2019.

Los ingresos por venta ascendieron a MM\$ 4.474 en el primer semestre del 2020, reflejando un aumento de un 11,1% respecto de los MM\$ 4.028 obtenidos en igual periodo de 2019.

Los mayores resultados anteriormente descritos se deben, principalmente, a los efectos de los mayores volúmenes de exportaciones de ciruelas deshidratadas y cerezas, a un efecto positivo por un mayor tipo de cambio que benefició a todos los productos exportados, y al mayor nivel de servicios de tiernizado de ciruelas realizado a terceros. Por otra parte, tanto los ingresos por venta de almendras, lana y corderos han sido menores que los ejercicios anteriores.

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

El primer semestre 2020 registró una pérdida de MM\$ 77, que se compara con una pérdida de MM\$ 58 registrada en el primer semestre 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 semestre del año 2020 se registraron ingresos consolidados acumulados por MM\$1.754, lo que representa una disminución del 12,2% respecto al año 2019, que registró ventas por MM\$ 1.998. Esta disminución se explica principalmente por menores ventas Spot de la filial Woodtech, que a igual periodo del año 2019 había realizado la renovación de equipos Logmeter a Arauco.

Los costos consolidados al término del primer semestre del año 2020 ascienden a MM\$ 1.091, presentando una disminución del 30,1% respecto del año anterior, que incluía los costos de la renovación de equipos Logmeter a Arauco. Los costos de Red To Green presentan una disminución de 7,3%, asociado principalmente a menores costos de remuneraciones debido a la menor dotación por adopción del nuevo modelo de negocios.

Los gastos de administración y ventas consolidados al primer semestre del año 2020 ascendieron a MM\$655 (MM\$ 667 en el primer semestre 2019).

Red To Green consolidado al cierre del primer semestre 2020 presenta una pérdida neta de MM\$ 112 (MM\$ 229 en el primer semestre 2019).

## **C. Otras inversiones**

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

El Grupo RedMegacentro obtuvo en el primer semestre 2020 ingresos por MM\$ 58.234, impulsados por el crecimiento del segmento de renta nacional de un 14%, y el crecimiento en el segmento de renta internacional de un 39%. El EBITDA se incrementó en 16,6%, explicado por la maduración de activos, alcanzando MM\$ 27.811.-

La tasa de ocupación de los mts<sup>2</sup> arrendables consolidada pasó de 94,3% a un 92,4%, asociado principalmente a la incorporación de nuevos mts<sup>2</sup> arrendables en Chile y Perú.

Los m<sup>2</sup> arrendables aumentaron hasta un total de 1.305.796 m<sup>2</sup> disponibles, explicado por la incorporación de 93.399 m<sup>2</sup> en el segmento de renta nacional y 18.017 m<sup>2</sup> en el segmento de rentas extranjeras.

Las tarifas han tenido un crecimiento de 1,8% con respecto al mismo periodo del año anterior, relacionado principalmente a la colocación de Núcleo Bellavista y Núcleo San Diego en el segmento de rentas nacional, y la maduración de Megacenter Miramar, Megacenter Pineway y Megacenter Hallandale en el segmento de rentas extranjeras.

Al cierre del periodo enero - junio 2020, RedMegacentro reportó una utilidad total de MM\$3.554, en comparación a MM\$17.512 obtenidos en el mismo periodo del año anterior. El resultado operacional aumentó en un 18,9% y el resultado no operacional pasó de una ganancia de MM\$ 90 en el período ene-jun 2019 a una pérdida de MM\$17.384 en el período ene-jun 2020, explicado principalmente por la variación del tipo de cambio y su impacto en el valor de la deuda en monedas distintas al Peso chileno. También se explica por el aumento de los costos financieros explicado por los proyectos en desarrollo, y un menor crecimiento en el 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.



Durante el mes de 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.**

Durante el primer semestre de 2020, A3 Property Investments registró ingresos por MM\$ 3.154, siendo estos aportados por EE.UU. con un 63,2%, Chile con 27,3%, Colombia con 6,1% y finalmente Perú con 3,4%. El Ebitda consolidado del semestre fue negativo MM\$ (893). Separados por países los valores fueron EE.UU, MM\$ 569, Chile MM\$ (915), Perú MM\$ (467) y Colombia MM\$ (80).

El resultado no operacional registró principalmente costos financieros por MM\$ 3.431, y un deterioro de la plusvalía, intangibles y otros por MM\$ 4.477, debido al impacto del Covid-19 en el período. En términos de resultado final, se obtuvo una pérdida atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 8.480.

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, cayendo desde 67% el primer semestre de 2019 a 26% el primer semestre de este año, con el consecuente impacto en el Ebitda y resultados netos. Al cierre de junio 2020 la totalidad de los hoteles de esta asociada se encontraban cerrados.

### **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 30,8%, equivalentes a MM\$ -1.041, un aumento de la flota de 2,3%, equivalente a 20 vehículos, y una disminución de la tasa de ocupación de un 20,9%.

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) las ventas aumentaron un 2,8%, equivalente a MM\$ 112. Esto se explica por un aumento de la flota LOP de 11,8%, equivalente a 131 vehículos.

Con respecto al negocio de arriendos de mediano plazo (MP), las ventas aumentaron un 22,1%, equivalente a MM\$ 81, que obedece a una mayor flota MP de 21,6%, correspondiente a 16 vehículos.

En el primer semestre 2020 la sociedad registró una pérdida neta de MM\$ 58 (MM\$ 873 utilidad a junio 2019).

Las ventas disminuyeron un 11,2% (MM\$ -877), debido principalmente a las menores ocupaciones de la flota RAC. Los costos de explotación disminuyeron un 0,2% (MM\$ -10). Las principales variaciones respecto al periodo anterior corresponden a un menor costo variable por MM\$ -17, menores salarios operativos por MM\$ -19 y mayores costos de arriendos de oficinas y counter por MM\$ 26.

En el primer semestre 2020, registró gastos de administración y ventas por valor de MM\$ 1.358 (MM\$ 1.337 el primer semestre 2019).

Los costos financieros del primer semestre ascendieron a MM\$ 207, menores a los MM\$ 258 registrados en igual periodo de 2019, esto principalmente por menores tasas de interés de los contratos de leasing y buy back.

#### **C4) Inmobiliaria La Dehesa S.A.**

El resultado de Inmobiliaria La Dehesa S.A. al cierre del primer semestre 2020 arrojó una pérdida de MM\$ 372, ligada principalmente a su deuda financiera. Al 30 de junio de 2020 las unidades por vender representan el 21,7% del proyecto habitacional. El primer semestre del año en curso siguió mostrando bajas velocidades de ventas, las que se han acentuado por la pandemia Covid-19.

### **5) SITUACIÓN DE MERCADO**

#### **Sector agroindustrial**

##### **Agrícola Siemel Ltda.**

Al cierre del primer semestre el foco de la compañía ha estado en el cuidado del equipo humano de posibles contagios de Covid-19, junto con la continuidad operacional, tanto de la planta de tiernizado de las ciruelas deshidratadas, como las labores propias de la poda de los huertos en Buin, y el cuidado y

conteo de los ovinos y bovinos en Baño Nuevo. Adicionalmente, los esfuerzos han estado en dar los debidos soportes de administración a través de teletrabajo para lograr la comercialización de los diferentes productos obtenidos a partir de la temporada agrícola finalizada en el primer trimestre del 2020, a pesar de los desafíos logísticos enfrentados tanto en el mercado nacional como de exportaciones.

La industria de los alimentos, específicamente de fruta fresca y deshidratados donde participa Agrícola Siemel, ha mostrado un alto grado de resiliencia. Su operación ha podido operar mayoritariamente con los estándares habituales de temporadas anteriores. El proceso de exportaciones de ciruelas y almendras continúa su curso, al igual que los servicios de tiernizado de ciruelas que se provee a terceros. La venta de quesos de oveja ha debido enfrentar una caída en la demanda, pero parcialmente cubierta por el aumento de ventas a través de los canales digitales, alcanzando niveles de venta satisfactorios frente a las dificultades anteriormente expresadas. Las cerezas fueron exportadas, comercializadas y debidamente liquidadas, antes del impacto de la pandemia del Covid-19, en los mercados de Asia y Europa.

A su vez, las principales dificultades se han presentado en los menores ingresos de las almendras, explicado por el menor volumen cosechado de pepas de almendra debido a las altas temperaturas registradas en la Zona Central de Chile en la etapa de pre cosecha, junto con una caída en los precios internacionales por dicho producto debido a la cosecha récord esperada de California, EE.UU., principal productor de este producto en el mundo.

También, se ha observado una disminución significativa en la actividad de los mercados compradores de la lana fina de oveja de Asia y Europa, lo cual ha implicado un retraso de la venta de este producto, lo cual se espera ocurra en el segundo semestre del año en curso a precios significativamente menores que lo presupuestado.

Respecto de la comercialización de corderos, vivos y congelados, el canal de comercialización Horeca se ha visto afectado por los efectos del confinamiento, barreras sanitarias y cierre de fronteras definidos por dicha Autoridad con el fin de prevenir los niveles de contagio del Covid-19. Esperamos se presenten mejores condiciones de consumo en la medida que el proceso gradual de desconfinamiento vaya avanzando de acuerdo a lo definido por la Autoridad Sanitaria, volviendo paulatinamente el consumo a su nivel de actividad habitual.

El invierno de este año 2020 ha contado con lluvias y acumulación de nieves sobre lo esperado y mejor que el año anterior, tanto en la cordillera de la cuenca del Maipo, en la localidad de Buin, como en las altas cumbres de la Estancia Baño Nuevo, en Coyhaique. Lo anterior, nos permite estimar que contaremos con la adecuada disponibilidad de agua para llevar a cabo la temporada 2020/2021. Sin embargo, la sequía extendida por más de 10 años y la escasez hídrica continúan siendo un desafío para la operación de la compañía, tanto en el corto como el mediano plazo.

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y en muchos casos almacenan productos de primera necesidad, estos son alimentos y farmacéuticos entre otros, lo que 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 m<sup>2</sup> 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, ha obligado a redoblar controles internos respecto de la real capacidad de pago de los clientes, para así poder anticiparse 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 EE.UU. 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 semestre de 2020, los efectos de la crisis social iniciada en octubre 2019, y especialmente las consecuencias del Covid-19, provocaron caídas en los ingresos (RevPar) promedio en Chile, frente al mismo período del año anterior. La ocupación acumulada a junio 2020 en Santiago fue de 38%, un 42% menos que el mismo período del año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 96 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 20% 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 en la oferta. Además, este mercado cuenta con la presencia de las principales cadenas hoteleras del mundo. A junio de 2020 la empresa cuenta con 907 habitaciones en Chile, de las cuales el 82% 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 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 semestre de 2020 se pudo apreciar en el mercado de Lima una ocupación promedio de 45%, un 24% menos que el año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 88 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 29% frente al mismo período de 2019.

La oferta de habitaciones A3 Property Investments en Perú a junio 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 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 de este año la demanda presentaba una tendencia al alza, situándose por sobre el crecimiento de la oferta, lo que lo hacía ser un interesante mercado.

Durante el primer semestre de 2020, la ocupación hotelera en el mercado de Bogotá fue de 31%, un 46% menos que el mismo período de 2019 —el impacto del Covid-19 en marzo fue mitigado por el buen desempeño de la industria durante enero y febrero; sin embargo, una ocupación promedio de 7,5% el segundo trimestre contrarrestó aún más dicho desempeño. La tarifa promedio fue de US\$ 75 por habitación, lo que representa una caída del 12% frente al mismo período de 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.

A principios de 2020, la demanda hotelera en este mercado tuvo una fuerte alza debido al evento Super Bowl, celebrado a fines de enero y principios de 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.

Durante el primer semestre de 2020, en el mercado de Miami se pudo apreciar una ocupación promedio de 54,5%, un 32% menos que el año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 231 promedio por habitación, lo que representa un aumento de 6% frente al mismo período de 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 primer semestre del año estuvo marcado por un buen inicio para los meses de enero y febrero como es habitual históricamente. 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 ha mantenido hasta la fecha y se evidencia para nuestra empresa y constituye una realidad para toda la industria. La demanda del segundo trimestre ha presentado leves mejorías y algunos arriendos de mayor duración, pero se observa en todo caso una caída general que no ha podido elevar la ocupación a más del 20%.

Respecto del resultado para los contratos de Leasing Operativo de mediano y largo plazo, es decir arriendos a empresas donde se pacta condición de uso por plazos superiores a un año, la situación de mercado tiene una tendencia a la continuidad más que al crecimiento, y no se observa una gran contracción. En el primer trimestre 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 segundo trimestre, donde surge los efectos de la crisis sanitaria, 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 los meses de mayo y junio la colocación de flota ha sido baja, pero se visualiza una eventual reactivación en el cierre de proyectos para el segundo semestre, pues existe una gran postergación en la contratación a la espera de mejores condiciones que permitan ir normalizando la actividad comercial.

La situación actual ha afectado significativamente la actividad turística y las condicionantes económicas del último trimestre. Se visualiza baja actividad general para el segundo semestre en el rubro turístico. Esto tiene un efecto negativo en los resultados, y por lo tanto, la empresa ha sufrido considerables efectos negativos y ha debido reducir su estructura de costos, contratos de arriendos y costos operativos, para así atenuar los efectos en los resultados de los próximos meses.

### **Inmobiliaria La Dehesa S.A.**

El primer semestre registró una baja importante en el número de visitas a nuestro proyecto producto del Covid-19. Lo anterior generó una notoria disminución en la velocidad de ventas. Las unidades disponibles en la zona al mes de junio ascendían a 755 departamentos.

Dada la situación derivada del Covid-19 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:

	<b>30-06-2020</b>	<b>30-06-2019</b>	<b>Variación</b>
	<b>MM\$</b>	<b>MM\$</b>	<b>MM\$</b>
Flujos de efectivo de actividades de operación	4.700	-1.731	6.431
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-419	7.219	-7.638
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-238	-3.031	2.793
Incremento neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	4.043	2.457	1.586
Incremento neto en efectivo y equivalentes	4.059	2.448	1.611

El flujo operacional del primer semestre de 2020 fue de MM\$ 4.700, que se compara con los MM\$(1.731) registrados en igual periodo de 2019. Esta variación se explica principalmente por mayores cobros procedentes de las ventas y servicios MM\$ 9.809 y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios MM\$ 3.851, asociadas a la incorporación de la afiliada Rentas y Servicios, que no consolidaba el primer semestre de 2019. Ingresos por dividendos por un monto de MM\$ 1.549, siendo que en igual periodo de 2019 este monto fue de MM\$ 14.042, provenientes principalmente de la venta



de edificios de oficinas efectuada por el fondo Renta I de Capital Advisors en que Siemel era aportante. Durante el primer semestre de 2020, la Matriz pagó dividendos por valor de MM\$ 2.406, en tanto en igual periodo de 2019 los pagos ascendieron a MM\$12.725. Por su parte, los impuestos a las ganancias pagados en el semestre ascendieron a MM\$268 (MM\$ 3.186 en el primer semestre de 2019).

El flujo de inversión del primer semestre 2020 ascendió a MM\$ (419), que se compara con MM\$ 7.219 registrados en igual periodo de 2019. El flujo negativo de este semestre se debió principalmente al aporte de MM\$ 3.132 efectuado por la Matriz (Siemel) a Inversiones Perú S.p.A. y aportes a fondos de inversión por MM\$ 174, y a compras de propiedades plantas y equipos asociados principalmente a la afiliada Agrícola Siemel MM\$ 811 (MM\$ 521 en 2019). Por concepto de otras entradas la Matriz registró disminuciones de capital recibidas de fondos de inversión por MM\$ 1.484, en igual periodo de 2019 se recibieron MM\$ 4.337. La Matriz recibió en el semestre por concepto de flujos efectivos por pérdida de control en subsidiarias MM\$ 2.027 (escrow accounts), que corresponden a garantías en ventas de negocios que cumplidos los plazos correspondía recuperar.

Por su parte, el flujo por actividades de financiamiento neto, al 30 de junio de 2020, ascendió a MM\$(238) (versus MM\$ (3.031) en 2019). En el periodo se registraron mayores importes procedentes de préstamos bancarios por MM\$ 3.753 (versus MM\$ (2.859) en 2019), asociados principalmente a la afiliada Rentas y Servicios y los créditos contratados para mejorar su nivel de liquidez. En el periodo se registraron intereses pagados por valor de MM\$ 199 (versus MM\$ 78 en 2019).