

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

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

	30-09-2020 MM\$	31-12-2019 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	30.661	26.628	4.033	15,1
Activos no corrientes	252.286	261.192	-8.906	-3,4
TOTAL ACTIVOS	282.947	287.820	-4.873	-1,7
Deuda financiera corto plazo	3.581	1.222	2.359	193,0
Provisiones	496	490	6	1,2
Otros pasivos corrientes	12.440	13.788	-1.348	-9,8
Total pasivos corrientes	16.517	15.500	1.017	6,6
Deuda financiera largo plazo	36.777	35.186	1.591	4,5
Otros pasivos no corrientes	12.447	14.216	-1.769	-12,4
Total pasivos no corrientes	49.224	49.402	-178	-0,4
TOTAL PASIVOS	65.741	64.902	839	1,3
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	215.433	221.332	-5.899	-2,7
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	1.773	1.586	187	11,8
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	282.947	287.820	-4.873	-1,7

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

Al cierre del periodo enero-septiembre 2020 los activos corrientes experimentaron una variación positiva de 15,1%. En esta variación destacan: el incremento en el efectivo y equivalentes al efectivo de MM\$ 6.606, 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. Actualmente 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 periodo, y a un favorable tipo de cambio.

La Matriz (Inversiones Siemel) en tanto, percibió durante el periodo enero a septiembre, por concepto de dividendos y disminuciones de capital de cuotas de fondos de inversión, un monto de MM\$ 3.917, y registró desembolsos por aportes efectuados a Inversiones Perú SpA. por MM\$ 3.122 (MUSD 3.961), vehículo en el cual se desarrollarán proyectos en Perú administrados por RedMegacentro.

Los activos no corrientes registraron una disminución de 3,4%. Esto es explicado principalmente por el hecho que en el periodo enero a septiembre 2020 se registraron disminuciones en la valorización de acciones que la Matriz 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 al cierre de septiembre se incrementaron en un 6,6% respecto del cierre 2019. Esto, asociado principalmente a los mayores pasivos financieros de nuestra afiliada Rentas y Servicios, ya mencionados. Asimismo, la afiliada Valle Grande registró una disminución de sus pasivos financieros corrientes por amortizaciones de capital efectuadas durante el periodo. También se registró una menor provisión de dividendos por pagar debido a los menores resultados alcanzados a la fecha, y menores otras cuentas por pagar asociadas a la Matriz.

El patrimonio de la Sociedad registró en el periodo enero-septiembre 2020 una leve variación negativa de 2,7% con respecto al cierre del ejercicio 2019. En lo favorable, destacan en esta variación los resultados netos positivos del periodo por MM\$ 927. 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	30-09-2020	31-12-2019
Liquidez		
Liquidez corriente	1,86	1,72
Razón ácida	1,53	1,36
Indicadores	30-09-2020	31-12-2019
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	25%	24%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	75%	76%
Razón de endeudamiento (veces)	0,31	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
	30-09-2020	30-09-2019
Resultados	MM\$	MM\$
Resultado operacional	3.122	439
Ingresos Financieros	1.329	20.218
Gastos financieros	-801	-11.056
Otras Ganancias(Pérdidas)	-157	-53
Otros ingresos y gastos por función netos	20	-117
Diferencia de Cambio y Reajustes	-333	-361
Gastos por Impuestos	-484	20
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	-1.769	4.279
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.412	13.547
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	231	-177
Resultado del ejercicio	927	13.369
Ebitda	7.784	1.470
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	2,42%	21,54%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	1,84%	18,09%
Utilidad por acción (Utilidad Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 14,37	\$ 131,84

La utilidad del periodo enero-septiembre 2020 alcanzó MM\$ 927, cifra inferior a la registrada en igual periodo de 2019, que ascendió a MM\$ 13.369. La principal razón de esta diferencia es que en el periodo

enero-septiembre 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.

El resultado operacional del periodo ascendió a una utilidad de MM\$ 3.122, que se compara con una utilidad de MM\$ 439, en igual periodo de 2019.

Para explicar esta diferencia, registraron mayores resultados operacionales nuestras afiliadas Agrícola Siemel MM\$ 2.656 (MM\$ 1.498 al 30 de septiembre 2019) y Red to Green MM\$ 754 (MM\$ (443) al 30 de septiembre de 2019). Cabe mencionar que en el periodo enero-septiembre 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 periodo ascendió a MM\$ 278.

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, lo que debiera suceder desde el cuarto trimestre de 2020 en adelante.

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.

Los resultados operacionales obtenidos por las principales afiliadas en el periodo enero-septiembre 2020 son: Agrícola Siemel MM\$ 2.656 (en 2019 MM\$ 1.498); Red to Green MM\$ 754 (en 2019 MM\$ (443)); Rentas y Servicios MM\$ 278, y Valle Grande MM\$ (42) (en 2019 MM\$ (3)).

En el periodo enero-septiembre 2020 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 7.784, que se compara con MM\$1.470 registrados en igual periodo de 2019. Esta variación también se ve influida por la consolidación de Rentas y Servicios durante 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. 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-septiembre 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. Al cierre del tercer trimestre ya se han iniciado reaperturas de algunos hoteles, pero con ocupaciones muy bajas.

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 - septiembre 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 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.

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 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-septiembre 2020 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 2.654, que se compara positivamente con la utilidad de MM\$ 1.383 obtenida en igual periodo de 2019.

Los ingresos por venta ascendieron a MM\$ 6.681 en el periodo enero-septiembre 2020, reflejando un aumento de un 21,1% respecto de los MM\$ 5.516 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 en la planta de Buin. 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 periodo enero-septiembre 2020 registró una pérdida de MM\$ 95, que se compara con una pérdida de MM\$ 115 registrada en igual periodo 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 periodo enero-septiembre 2020 se registraron ingresos consolidados acumulados por MM\$3.801, lo que representa un aumento del 36,2% respecto al periodo 2019, que registró ventas por MM\$ 2.791. Este aumento se explica principalmente por mayores ventas spot de la filial Woodtech, a clientes F&S Agrisolutions Biocombustíveis Ltda. y UPM Fray Bentos S.A.

Los costos consolidados al término del periodo enero-septiembre 2020 ascienden a MM\$ 2.057, presentando una disminución de 5,9% respecto del periodo 2019, que incluía los costos de la renovación de equipos Logmeter a Arauco. Los costos de Red To Green presentan una disminución de 1,9%, asociado principalmente a menores costos de remuneraciones debido a la menor dotación por adopción del nuevo modelo de negocios más acotado.

Los gastos de administración y ventas consolidados del periodo enero-septiembre 2020 ascendieron a MM\$ 990 (MM\$ 1.040 en el periodo 2019).

Red To Green consolidado al cierre del periodo enero-septiembre 2020 presenta una utilidad neta de MM\$ 580 (MM\$ (439) en el periodo 2019).

C. Otras inversiones

C1) Redmegacentro S.A.

El Grupo RedMegacentro obtuvo en el periodo enero-septiembre 2020 un aumento en los ingresos de 10,7% respecto a igual periodo de 2019, alcanzando MM\$88.045. Detrás de estas cifras está 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 15,3%, explicado por la maduración de activos, alcanzando un monto total de MM\$ 41.534.

La tasa de ocupación de los m² arrendables consolidada pasó de 92% a 94%, junto a un aumento de 119.181 m² arrendables, alcanzando un total de 1.329.393 m².

Al cierre del periodo enero-septiembre 2020, RedMegacentro reportó una utilidad total de MM\$ 6.764, en comparación a MM\$19.270 obtenidos en el mismo periodo del año anterior. El resultado operacional aumentó en un 17,2%, en línea con la tasa de ocupación y el aumento de m² arrendables, y el resultado no operacional pasó de una pérdida de MM\$ 8.004 en el periodo enero - septiembre 2019 a una pérdida de MM\$ 27.403 en el periodo enero - septiembre 2020. Esto se explica principalmente por la variación del tipo de cambio y su impacto en los activos y pasivos, el aumento de costos financieros asociados a proyectos en desarrollo y la mayor deuda que implican, y un menor crecimiento en el valor de las 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 UF2.000.000 y UF1.000.000, respectivamente; con un plazo de vencimiento al 25 de noviembre de 2044 y tasa de carátula anual de UF + 3,25%.

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 periodo enero-septiembre de 2020, A3 Property Investments registró ingresos por MM\$ 1.312. El Ebitda consolidado del periodo fue negativo MM\$ (3.783). Separados por países los valores fueron Estados Unidos MM\$ (268), Colombia MM\$ (285), Perú MM\$ (680) y Chile MM\$ (2.550).

El resultado no operacional registró principalmente costos financieros por MM\$ 5.039, y un deterioro de la plusvalía, intangibles y otros por MM\$ 4.477, debido al impacto del Covid-19 en los activos de la Sociedad. En términos de resultado final, se obtuvo una pérdida atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 12.832.

Al cierre de junio 2020 la totalidad de los hoteles de esta asociada se encontraban cerrados, mientras que al cierre de septiembre 2020 se han reabierto los hoteles Pullman Vitacura en Chile, Novotel Brickell en Miami, Novotel Bogotá 93 en Colombia, y de manera intermitente, según la demanda de grupos, Pullman San Isidro y MGallery Manto en Lima.

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 tres 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 48,1% comparadas con el mismo período del 2019, equivalente a MM\$ (2.478), una disminución de la flota de 29,7%, equivalente a 303 vehículos, y una disminución de la tasa de ocupación de 70%.

En el negocio de Leasing Operativo (LOP) las ventas aumentaron un 2,3%, equivalente a MM\$ 141. Esto se explica por un aumento de la flota LOP de 1,3%, equivalente a 16 vehículos.

Con respecto al negocio de arriendos de mediano plazo (MP), las ventas aumentaron un 30,2%, equivalente a MM\$ 174. Esto obedece a una mayor flota MP de 75 vehículos, dado que este segmento ha mostrado mayor dinamismo que el de LOP.

Durante el periodo enero-septiembre 2020 la sociedad registró una pérdida de MM\$ (192) que se compara con una utilidad de MM\$1.047 a septiembre de 2019. En el periodo 2020 las ventas disminuyeron un 18,5% (MM\$ 2.225), y los costos de explotación disminuyeron un 9,3% (MM\$ 771). Las principales variaciones respecto de igual periodo del año anterior corresponden a un menor costo variable de MM\$ 599, menores salarios operativos por MM\$162 y menores costos de arriendos de oficinas y counters de aeropuertos por MM\$ 11. Con respecto a los gastos de administración y ventas, estos disminuyeron MM\$ 248 (11,7%), desde MM\$ 2.127 a MM\$ 1.878. Las principales variaciones corresponden a una disminución en remuneraciones de la administración por MM\$ 54, y mayores gastos en asesorías MM\$ 20, como también a una menor depreciación del activo fijo, y menores gastos en comunicaciones y gastos fijos por MM\$ 215. Los costos financieros disminuyeron en MM\$ 67 (17,2%), desde MM\$ 391 a MM\$ 323, principalmente por disminución en las tasas de interés de los contratos de leasing y de buy back.

C4) Inmobiliaria La Dehesa S.A.

El resultado de Inmobiliaria La Dehesa S.A. al cierre de septiembre 2020 arrojó una pérdida de MM\$(945), ligada principalmente a su deuda financiera. Al 30 de septiembre de 2020 las unidades por vender representan el 15,9% del proyecto habitacional. Esto se debe fundamentalmente al bajo número de ventas y escrituraciones, debido a la pandemia y a las dificultades de escrituración producto del Estado de Catástrofe.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Sector agroindustrial

Agrícola Siemel Ltda.

Durante el periodo el foco de la compañía ha continuado en el cuidado del equipo de colaboradores, estableciendo medidas preventivas en las instalaciones de la compañía para disminuir los riesgos de contagio de Covid-19. Lo anterior, ha permitido la continuidad operacional de la planta procesadora de ciruelas deshidratadas de Buin y las labores propias de la época invernal, tanto en los huertos frutícolas de Buin como en la Estancia Baño Nuevo respecto del cuidado y alimentación de los ovinos y bovinos.

La industria de los alimentos, específicamente de fruta fresca, deshidratados y ganadería ovina y bovina, donde participa Agrícola Siemel, ha continuado mostrando un alto grado de resiliencia en un escenario de baja actividad económica. Su operación se ha desarrollado mayoritariamente con los estándares habituales de temporadas anteriores. El proceso de exportaciones de ciruelas deshidratadas ha continuado su curso de acuerdo a lo estimado originalmente para el año, previo a los efectos del Covid-19, al igual que los servicios del proceso de tiernizado de ciruelas deshidratadas que se provee a terceros en la planta de procesadora de Buin.

La venta de quesos de oveja y corderos congelados enfrentaron desafíos comerciales a nivel del mercado nacional hasta el mes de julio del año en curso por los efectos del Covid-19. Luego, en los meses de agosto y septiembre ésta ha repuntado significativamente, explicado por las medidas graduales de desconfinamiento definidas por la Autoridad Sanitaria, que han permitido la recuperación del consumo en general y, en parte también, gracias al aumento de ventas a través de los canales digitales, alcanzando niveles de venta satisfactorios frente a las dificultades anteriormente expresadas.

La producción de cerezas fue exportada, comercializada y debidamente liquidada de acuerdo con lo esperado, antes del impacto de la pandemia del Covid-19, en los mercados de Asia y Europa. Las principales dificultades se han presentado en las exportaciones de almendras, debido a una menor producción y al deterioro en los precios de ventas a partir del segundo semestre del año en curso, luego de las cifras de la producción récord de la cosecha 2020 en Estados Unidos. Dicho país es el principal productor del mundo y fijador de los precios internacionales. También, se registró una caída significativa en los ingresos de la venta de la lana de oveja, a propósito de la menor actividad de los mercados compradores de la lana fina de oveja de Asia y Europa, dada la incertidumbre originada por los efectos del Covid-19.

Respecto de la temporada agrícola en curso, las condiciones climáticas han permitido un proceso normal de floración en ciruelos, cerezos y almendros, lo que, hasta la fecha, permite prever una fructificación dentro de los rangos normales. En cuanto a la disponibilidad de los recursos hídricos en los predios de El Parrón y El Recurso, ambos de Buin, dado el nivel de precipitaciones registrado en el segundo trimestre del año en curso, y el nivel de nieve acumulada en la cuenca del Río Maipo, consideramos que tendremos una temporada más holgada que la inmediatamente anterior, la cual fue altamente desafiante. En el escenario que se cumpla la estimación del caudal del Río Maipo, realizado por la Asociación Canal Huidobro, y que se mantenga el nivel de agua de nuestro pozo profundo ubicado en el predio de El Recurso, acorde a las observaciones que se mantienen regularmente, junto con los debidos planes de mitigación en ejecución y el uso mayoritario de riego tecnificado, estimamos que se dispondrá con el suficiente recurso hidrológico para contar con la fruta de la temporada agrícola en curso.

La sequía extendida por más de 10 años, y la escasez hídrica existente, continúan siendo un desafío para la operación de la compañía, tanto en el mediano como largo plazo. Las mejores lluvias invernales han sido buenas noticias para el sector agrícola en general, tanto a nivel de la Zona Central como en la Patagonia chilena, pero 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 en tiempos de cosecha.

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, junto a un crecimiento de los m² disponibles redundando de este modo que el EBITDA creciera en un 15,3% en el período enero - septiembre 2020 con respecto a enero - septiembre 2019

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, acumulado a septiembre 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. Solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, la ocupación en Santiago para el período mencionado fue de 36%, un 44% menos que el mismo período del año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 87 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 25% 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 septiembre 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.

Acumulado a septiembre de 2020, y solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, se pudo apreciar en el mercado de Lima una ocupación promedio de 45%, un 26% menos que el año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 76 promedio por habitación, lo que representa una disminución de 39% frente al mismo período de 2019.

La oferta de habitaciones A3 Property Investments en Perú a septiembre 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.

Acumulado a septiembre de 2020, y solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, la ocupación hotelera en el mercado de Bogotá fue de 24%, un 59% 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 7,7% durante el segundo y el tercer trimestre contrarrestó dicho desempeño. La tarifa promedio fue de US\$ 70 por habitación, lo que representa una caída del 15% 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.

En 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, impactando fuertemente el desempeño de los hoteles de la plaza hasta la fecha.

Acumulado a septiembre de 2020, y solamente tomando en cuenta los hoteles abiertos, en el mercado *upscale* de Miami se pudo apreciar una ocupación promedio de 49%, un 38% menos que el año anterior. En cuanto a la tarifa, esta fue de US\$ 145 promedio por habitación, lo que representa un aumento de 2% 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 tercer trimestre ha seguido la tendencia del segundo 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 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 desde la última quincena de marzo, se ha mantenido hasta la fecha y constituye una realidad para toda la industria. La demanda del tercer 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. Se ha mantenido la tendencia exhibida en el segundo trimestre, donde influyen los efectos de la crisis sanitaria, y se presenta un diferimiento en las fechas de cierre de negocios. En el tercer trimestre la colocación de flota ha sido baja, se visualiza una tenue reactivación en el cierre de proyectos para el cuarto trimestre, aunque son muchas las empresas que han decidido posponer las adjudicaciones y arriendos de largo plazo y tomar una definición a contar del primer trimestre el año próximo a la espera de mejores condiciones que permitan ir normalizando la actividad comercial.

La situación actual ha afectado la actividad turística y las condicionantes económicas del último trimestre, sin embargo, se visualiza una mejora relativa para el cuarto trimestre en el rubro turístico, aunque seriamente condicionado a nuevos rebotes en las zonas de mayor concentración de la población y atractivo turístico. Esta mejor dinámica de la actividad turística y relajamiento de reglas de movilidad debieran influir positivamente en los resultados del último trimestre.

Inmobiliaria La Dehesa S.A.

Durante el tercer trimestre, el mercado inmobiliario en la zona de la Dehesa Antigua registró un aumento en el número de visitas a nuestro proyecto con respecto del trimestre anterior, esto producto del levantamiento de las cuarentenas, lo que se ha traducido en un incremento de las ventas

Por su parte, las campañas publicitarias se han enfocado en medios digitales, como e-mailings, Redes Sociales (Google Ads, Facebook e Instagram), interactivos en Portal Inmobiliario, además de la atención en forma virtual, donde se puede visitar los 3 pilotos en 360° y áreas comunes del proyecto.

6) FLUJOS DE EFECTIVO

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

	30-09-2020	30-09-2019	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	9.700	-143	9.843
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-681	19.223	-19.904
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-2.414	-3.813	1.399
Incremento neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	6.605	15.267	-8.662
Incremento neto en efectivo y equivalentes	6.605	15.265	-8.660

El flujo operacional del periodo enero-septiembre 2020 fue de MM\$ 9.700, que se compara con los MM\$(143) registrados en igual periodo de 2019. Esta variación se explica principalmente por mayores cobros procedentes de las ventas y servicios de MM\$ 14.814 y mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 3.964, asociadas a la incorporación de la afiliada Rentas y Servicios, que no consolidaba en el periodo 2019. Adicionalmente, durante el periodo enero-septiembre 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 periodo enero-septiembre 2020 ascendió a MM\$ (681), que se compara con MM\$ 19.223 registrados en igual periodo de 2019. Esta diferencia se debe básicamente a los dividendos y disminuciones de capital recibidos el año pasado desde el fondo Capital Advisors Renta I por la venta de sus edificios de oficinas, ya mencionados anteriormente. El flujo negativo de este semestre se debió principalmente al aporte de MM\$ 3.132 efectuado por la Matriz (Siemel) a Inversiones Perú SpA., a

aportes a fondos de inversión por MM\$ 339, y a compras de propiedades, plantas y equipos asociados principalmente a la afiliada Agrícola Siemel MM\$ 930 (MM\$ 888 en 2019).

El flujo por actividades de financiamiento neto, al 30 de septiembre de 2020, ascendió a MM\$ (2.414) (versus MM\$ (3.813) en 2019). En el periodo enero-septiembre 2020 la Matriz y su afilada Valle Grande efectuaron menores pagos de préstamos bancarios por MM\$ 4.673 comparados con igual periodo de 2019. Por su parte en el periodo enero-septiembre 2020 la afiliada Rentas y Servicios contrato créditos para mejorar su nivel de liquidez por MM\$ 4.202 y efectuó pagos de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$ 5.927, correspondientes principalmente a pagos de Leasing y Buy Back. En el periodo se pagaron intereses asociados a los créditos por valor de MM\$ 271 (versus MM\$ 135 en 2019).