

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	31-12-2019 MM\$	31-12-2018 MM\$	Variación MM\$	%
Activos corrientes	26.628	17.590	9.038	51,4
Activos no corrientes	261.192	259.144	2.048	0,8
TOTAL ACTIVOS	287.820	276.734	11.086	4,0
Deuda financiera corto plazo	8.200	37.465	-29.265	-78,1
Provisiones	490	167	323	193,4
Otros pasivos corrientes	6.810	20.127	-13.317	-66,2
Total pasivos corrientes	15.500	57.759	-42.259	-73,2
Deuda financiera largo plazo	44.365	1.778	42.587	
Otros pasivos no corrientes	5.037	2.090	2.947	141,0
Total pasivos no corrientes	49.402	3.868	45.534	
TOTAL PASIVOS	64.902	61.627	3.275	5,3
PATRIMONIO PROPIETARIOS CONTROLADORA	221.332	213.521	7.811	3,7
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORA	1.586	1.586	0	0,0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	287.820	276.734	11.086	4,0

Las variaciones presentadas dentro del activo al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se explican de la siguiente manera:

Los activos corrientes registraron un alza de MM\$ 9.038, dado que durante el ejercicio se recibieron por parte de la Matriz (Inversiones Siemel) flujos por concepto de dividendos y disminuciones de capital de cuotas del fondo de inversión, provenientes principalmente de Renta I de Capital Advisors, asociado a la venta de los edificios de oficinas que componían la cartera de este fondo. Por su parte, la Matriz adquirió en el último trimestre a la afiliada Rentas y Servicios S.A., la cual al cierre del ejercicio aportó a la consolidación un total de activos corrientes de MM\$ 6.922, siendo que los recursos utilizados para

esa adquisición se obtuvieron principalmente de activos no corrientes, específicamente de la posición en acciones del Banco de Chile.

Los activos no corrientes registraron un leve incremento de 0,8%. Durante el ejercicio se incorporaron en propiedades, plantas y equipos MM\$ 18.034 de la nueva afiliada Rentas y Servicios. Por su parte, los Fondos de inversión registraron una disminución de MM\$ 6.124, principalmente por la baja del valor cuota Fondo Renta I de Capital Advisors como consecuencia del reparto de dividendos y parte del capital, valor que fue registrado como efectivo y equivalentes al efectivo, formando parte de los activos corrientes de la sociedad Matriz al cierre del ejercicio. Además, durante el 2019 se registraron ventas de la cartera de acciones del Banco de Chile por valor de MM\$ 15.934 con el fin de financiar las compras de participaciones accionarias anteriormente mencionadas. Asimismo, también se registraron disminuciones en la valorización de acciones que la Matriz mantiene en cartera, dado el comportamiento negativo de los últimos meses del año del mercado accionario local.

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

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

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

Por su parte, los pasivos corrientes totales al cierre del ejercicio disminuyeron respecto del cierre 2018 en MM\$ 42.259, asociado principalmente a la renovación de créditos bancarios de la Matriz vencidos durante el año, los cuales, por sus nuevos plazos de vencimiento, se registran en pasivos no corrientes por MM\$ 34.461. Al cierre del ejercicio se registró una menor provisión de dividendos de la Matriz por valor de MM\$ 2.414, inferior a los MM\$ 12.740 registrados al cierre de 2018. Lo anterior, debido a las menores utilidades líquidas obtenidas en el último ejercicio.

Los pasivos no corrientes totales se incrementaron en MM\$ 45.733, lo que se explica principalmente por la reclasificación al largo plazo de pasivos financieros de la Matriz por valor de MM\$ 34.461, que fueron renovados en el ejercicio. La incorporación de la nueva afiliada Rentas y Servicios aportó a este ítem

MM\$ 9.003 de obligaciones por leasing, que están asociados al financiamiento de su flota de vehículos.

El patrimonio de la Sociedad registró en el ejercicio una variación positiva de 3,7% con respecto al cierre del ejercicio 2018. Destacan en esta variación los resultados del ejercicio positivos del año 2019. Por otra parte, el ítem “otras reservas” reflejó una variación negativa derivada de la menor valorización al cierre de la cartera de acciones mantenida por la Matriz (acciones de Empresas Copec, AntarChile y Banco de Chile), en línea con el comportamiento del mercado accionario local observado el año 2019.

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

Indicadores	31-12-2019	31-12-2018
Liquidez		
Liquidez corriente	1,72	0,30
Razón ácida	1,36	0,27
Indicadores	31-12-2019	31-12-2018
Endeudamiento		
Deuda a corto plazo (corriente) / deuda total	24%	94%
Deuda a largo plazo (no corriente)/deuda total	76%	6%
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	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
Resultados	MM\$	MM\$
Resultado operacional	1.317	2.200
Ingresos Financieros	20.908	22.402
Gastos financieros	-12.404	-1.195
Otras Ganancias(Pérdidas)	-18	14.619
Otros ingresos y gastos por función netos	-128	2432
Diferencia de Cambio y Reajustes	-580	-397
Gastos por Impuestos	-666	-4.093
Participación en ganancias(pérdidas) en asociadas	9.729	6.898
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	18.061	42.467
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	97	399
Resultado del ejercicio	18.158	42.866
Ebitda	3.379	6.618
Rentabilidad		
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad Controladora últimos 12M sobre Patrimonio Controlador)	8,16%	19,89%
Rentabilidad sobre Activo (Utilidad Controladora últimos 12M sobre Activo Consolidado)	6,28%	15,35%
Utilidad por acción (Utilidad Controladora últimos 12M sobre Número de Acciones)	\$ 49,81	\$ 117,13

La utilidad del ejercicio 2019 alcanzó MM\$ 18.158, cifra menor a la registrada en el ejercicio 2018, que ascendió a MM\$ 42.866. Este último valor incluía en el ejercicio 2018 resultados reconocidos por la venta de la ex afiliada Novaverde, junto a mayores otras ganancias derivadas de la venta de acciones de la ex asociada Atton Hoteles.

El resultado operacional muestra al cierre del ejercicio 2019 una utilidad de MM\$ 1.317, que se compara con una utilidad de MM\$ 2.200, registrada en el ejercicio 2018. Cabe eso sí mencionar que el resultado operacional del ejercicio 2018 incluía el resultado de la ex afiliada Novaverde por MM\$ 3.074, que fue vendida en el cuarto trimestre de 2018. Dentro de las inversiones recientes que ha hecho 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.

Por su parte, en el ejercicio 2019, la afiliada Agrícola Siemel registró una utilidad operacional de MM\$1.416 (MM\$ 1.559 en el cierre 2018). En esta filial se observaron mayores volúmenes de ventas y mejores precios de venta en prácticamente todos de los productos que comercializa, influidos favorablemente por el comportamiento del tipo de cambio. Por su parte, se registraron mayores gastos de administración respecto de 2018, ligados principalmente a cambios realizados en la administración general de la empresa.

Para el ejercicio 2019 se reconocieron mayores resultados operacionales en la afiliada Red to Green por MM\$ 377 (en 2018 MM\$ 26), debido mayormente a los mejores resultados operacionales de su afiliada Woodtech S.A. producto de mayores ventas de sus soluciones tecnológicas de medición industrial de volúmenes.

Los resultados operacionales obtenidos por las principales afiliadas al 31 de diciembre de 2019 son: Agrícola Siemel MM\$ 1.416 (en 2018 MM\$ 1.559); Rentas y Servicios MM\$ 209, Valle Grande MM\$ (21) (en 2018 MM\$ (120)); y Red to Green MM\$ 377 (en 2018 MM\$ 26).

En el ejercicio 2019 el Ebitda consolidado ascendió a MM\$ 3.379, inferior a los MM\$ 6.618 registrados al cierre del ejercicio 2018. Esta disminución se debe a la consolidación por gran parte del año 2018 de la ex afiliada Comercializadora Novaverde S.A.

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 - diciembre de 2019 la condición general de este mercado es favorable. 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 menor tasa de ocupación, derivada del menor ritmo de crecimiento económico de los países en que A3 Property Investments tiene hoteles operando y a un mayor nivel de competencia, que ha derivado también en menores tarifas promedio. Asimismo, las manifestaciones sociales del último trimestre ocurridas en Chile tuvieron un impacto negativo muy agudo en las tasas de ocupación de los hoteles. Por su parte, en la renta inmobiliaria industrial (RedMegacentro), el escenario es más favorable dadas las altas ocupaciones que esta empresa tiene de sus espacios arrendables, pero que también se relacionan a la actividad económica y dinamismo de la inversión.

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 - diciembre de 2019 ha sido favorable en términos agrícolas y de escenario de precios, influenciados por el mayor tipo de cambio. Se han observado situaciones delicadas relacionadas a aspectos climáticos, producto del bajo nivel de precipitaciones de los últimos años, y que corresponde a un riesgo que se debe estar observando detenidamente, aunque no ha tenido efectos concretos en la operación de este ejercicio.

Por su parte, en el negocio de Rent a Car 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 bajo crecimiento económico de Chile durante el 2019 hizo más competitivo el mercado de leasing operativo al disminuir la demanda de flotas, las que generalmente van asociadas a nuevos proyectos de inversión. Asimismo, el año 2019 no fue positivo en términos de la entrada de turistas a Chile, especialmente en el últimos trimestre producto de las manifestaciones sociales. Finalmente, el tipo de cambio también representa un factor de riesgo, en el sentido que una depreciación del Peso encarece el costo de las flotas, lo que puede disminuir la rentabilidad de éstas.

4) RESULTADOS CONSOLIDADOS DE LAS PRINCIPALES EMPRESAS AFILIADAS Y ASOCIADAS

A. Sector agroindustrial

A1) Agrícola Siemel Ltda.

En el ejercicio 2019 la sociedad registró una utilidad neta de MM\$ 1.095, que se compara negativamente con la utilidad de MM\$ 1.347 obtenida en el ejercicio 2018. Influyeron en este menor resultado mayores gastos no recurrentes asociados a cambios en la estructura organizacional de la Sociedad, que fueron compensados parcialmente por los mayores volúmenes de ventas de ciruelas, almendras y exportación de lana de oveja realizada durante el ejercicio, que además fueron acompañadas por un mejor tipo de cambio respecto del ejercicio 2018.

A2) Valle Grande S.A.

El resultado final al 31 de diciembre de 2019 fue una pérdida de MM\$ 173, que se compara con una pérdida de MM\$ 375 registrada en el ejercicio 2018. 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. El mejor resultado se debió a la venta de los últimos saldos de aceite que se mantenían en inventario. Con esta venta, Valle Grande ha terminado en un 100% las actividades relacionadas a la producción y comercialización de aceite de oliva, quedando su negocio como renta inmobiliaria a través de los contratos de arriendo de sus campos en la IV Región.

B. Sector Tecnológico

B.1) RED TO GREEN S.A.

En el ejercicio 2019 se registraron ingresos consolidados acumulados por MM\$ 4.463, lo que representa un aumento de 15% respecto del ejercicio 2018, que registró ventas por MM\$ 3.871. Los costos consolidados al cierre de 2019 ascendieron a MM\$ 2.446 y presentaron un aumento del 6% respecto del ejercicio 2018, explicado principalmente por los costos de instalación y montaje de las torres del proyecto EBD en Arauco por parte de la filial Woodtech. Red To Green por su parte, presenta un menor costo de 20% asociado a menores costos en remuneraciones, debido a menores dotaciones de personal por adopción del nuevo modelo de negocios.

Los gastos de administración y ventas consolidados al cierre del ejercicio 2019 ascendieron a MM\$ 1.626, los cuales presentan un 6% de aumento respecto del cierre 2018 por aumentos en remuneraciones y gastos relacionados al área comercial asociada a los nuevos proyectos que ha desarrollado Woodtech.

Dado lo anterior, Red To Green consolidado presenta al cierre 2019 una utilidad neta de MM\$ 253, cifra menor a la registrada en el cierre 2018 en que ascendió a M\$ 309.

C. Otras inversiones

C1) Redmegacentro S.A.

El Grupo RedMegacentro obtuvo al cierre del ejercicio 2019 una utilidad total de MM\$ 50.935, la que se compara favorablemente con los MM\$ 46.066 obtenidos en el año 2018.

El resultado operacional, se incrementó en un 28,1% como consecuencia de la incorporación de nuevo GLA (área arrendable bruta) en el segmento de renta nacional por 148.860 m². Las incorporaciones más relevantes fueron Megacentro Los Carros, Megacentro Aeroparque, Megacentro Coquimbo 2, Núcleo San Diego y Megacentro San Pedro II, y en el segmento de renta extranjera la incorporación de 33.507 m² asociados a Megacentro Lurín en Perú y Megacentro Miramar en EEUU, entre otros. Durante el año 2019 se mantuvieron los altos niveles de ocupación que se han observado en los últimos años.

El resultado no operacional registrado al cierre del ejercicio 2019 ascendió a una utilidad de MM\$ 24.395, superior al registrado en el cierre 2018 de MM\$ 20.896. Explican esta variación principalmente aumentos en las ganancias asociadas a la tasación de las propiedades de inversión, aumento en Ingresos

financieros, pero compensados parcialmente por un aumento en los costos financieros producto de mayor deuda asumida para el financiamiento de nuevos proyectos.

C2) A3 Property Investments S.p.A.

Al cierre de 2019, A3 Property Investments registró ingresos por MM\$ 18.111, siendo estos aportados por: Chile con un 52,5%, EEUU con 23,9%, Perú con 17,9% y finalmente Colombia con 5,7%.

Por su parte el Ebitda alcanzó los MM\$ 6.799, equivalente a un margen Ebitda sobre los ingresos de 37,5%. Los mayores aportantes al Ebitda de A3 a nivel país son: Chile, con MM\$ 4.169; Perú, con MM\$ 1.204; y EEUU, con una contribución de MM\$ 1.005. En menor medida está Colombia, cuyo Ebitda asciende a MM\$ 421.

En términos de utilidad final, se obtuvo una ganancia atribuible a los propietarios de la controladora de MM\$ 269.

C3) Rentas y Servicios S.A.

En el ejercicio 2019 la sociedad registró una utilidad de MM\$ 834, lo que representa una disminución de un 42,5% con respecto a la utilidad del ejercicio 2018, la cual fue de MM\$ 1.451.

Las ventas aumentaron un 3,5% (equivalente a MM\$ 552), debido principalmente a un aumento promedio de 5,1% en la flota operativa. Asimismo, los costos de explotación aumentaron un 9,1% (MM\$ 953). Las principales variaciones respecto al año anterior corresponden a un mayor costo variable por MM\$ 490, mayores salarios operativos por MM\$ 288 (mayor dotación por un 4% y reajustes de salarios por 3%) y mayores costos de arriendos de oficinas producto de la nueva sucursal de Av. Manquehue en Santiago Oriente; licitaciones de counters en aeropuertos con mayores costos; y mayores gastos en estacionamientos de flota por MM\$ 175.

Los gastos de administración y ventas aumentaron en MM\$ 411 (15,9%), desde MM\$ 2.579 a MM\$ 2.990. Las principales variaciones corresponden a aumentos de gastos en comisiones de agencia por MM\$ 217 como consecuencia se aumentos en la venta por este canal, aumento en remuneraciones de

la administración por MM\$ 62, y mayores gastos en asesorías, como también mayor depreciación del activo fijo, y gastos en comunicaciones, por MM\$ 132. Los costos financieros disminuyeron en MM\$ 129 (19,7%), desde MM\$ 655 a MM\$ 526, principalmente por disminución en las tasas de interés de los contratos de leasing y de buybacks.

C4) Inmobiliaria La Dehesa S.A.

Al cierre del ejercicio 2019 se habían producido ventas acumuladas por 149 unidades, que representan un 78,8% del total de unidades. El mercado de La Dehesa sigue con alta oferta, lo que se ha traducido en los últimos años en un ritmo de ventas menor a lo esperado. El resultado de Inmobiliaria La Dehesa S.A. al cierre del ejercicio 2019 arrojó una pérdida de MM\$ 191.

5) SITUACIÓN DE MERCADO

Sector agroindustrial

Agrícola Siemel Ltda.

La Sociedad comercializa sus productos en el mercado nacional y en el extranjero. En el ejercicio 2019 se incrementaron los ingresos de las exportaciones de los diversos productos de la Sociedad en un 16,4%. Respecto de las ciruelas deshidratadas, éstas se han seguido comercializando en mercados exigentes en términos de calidad como es el caso de Reino Unido, Alemania e Italia. Los principales mercados de venta de almendras han sido clientes tradicionales de Latinoamérica y otros países emergentes. Las cerezas en el ejercicio 2019 se vendieron principalmente en China y otros países de Asia, registrándose resultados positivos. La producción de cerezas de la Sociedad se considera como una “media temprana”, lo que facilita la logística de esta fruta fresca y está menos expuesta a las semanas de mayor oferta originada desde Chile en dichos países de Asia.

Los productos pecuarios se comercializan principalmente en Chile. Los bovinos se venden en los canales tradicionales de Coyhaique y, eventualmente, se participa a través de ellos en operaciones de exportación. El precio de venta de los vacunos durante el año estuvo deprimido. Sólo al final de ejercicio, debido a que el tipo de cambio afectó el volumen de las importaciones, se apreció un repunte en los precios.

Los ovinos, ya sean ovejas o corderos, se comercializan también en el mercado nacional. Respecto de la lana de oveja, un mercado importante es China, vendiéndose en este ejercicio 2019 favorablemente la totalidad de la producción. Finalmente, respecto del queso de oveja, en este ejercicio 2019 se realizó la primera exportación al mercado de Estados Unidos, específicamente a la ciudad de Atlanta en el mercado de Foodservice.

En general, en cuanto a los precios de las exportaciones, se han comportado relativamente estables, siendo el tipo de cambio, junto a los mayores volúmenes exportados, los factores que explican los mayores ingresos de la Sociedad en el ejercicio 2019.

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. Esto segmentos responden a ciertos factores comunes que explican su desarrollo:

- a) El crecimiento del PIB está muy ligado al desarrollo de la industria, ya que una mayor actividad económica está ligada al aumento en el consumo, y, por ende, a la búsqueda por parte de las empresas del retail, exportadores e importadores, de las soluciones que ofrecen las industrias en las cuales participa Megacentro. En los últimos años se ha observado un crecimiento estable y robusto del PIB mundial, impulsado fuertemente por el crecimiento de las economías emergentes.
- b) El e-commerce es un fenómeno que ha tenido un carácter disruptivo en el sector del retail, lo que ha generado cambios importantes para la industria. Así, la irrupción del e-commerce como un formato de ventas, que ha crecido a tasas de 20% anual desde el año 2000, ha conllevado a una mayor demanda por un servicio logístico de excelencia, lo que exige una distribución óptima y una necesidad de tener bodegas que se encuentren cerca del consumidor final. Esto conlleva a que el espacio requerido para servir al consumidor a través del e-commerce sea hasta tres veces más que si fuese servido a través del retail tradicional (tiendas brick-and-mortar).

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 de cada mercado e influye de cierta forma el desempeño de la compañía.

Sobre el mercado hotelero en Chile, durante 2019 la ocupación promedio alcanza un 62,1%, lo que corresponde a una disminución de un 8,6% respecto al año anterior. Por su parte, la tarifa promedio alcanza a US\$116/hab, una disminución de un 7,3% respecto al año anterior. En Santiago, la oferta de hoteles es de 203 propiedades, con más de 16.000 habitaciones disponibles, ofreciendo a turistas recreacionales y corporativos una gran variedad de opciones. Además, este mercado cuenta con la

presencia de las principales cadenas hoteleras del mundo. Al 2019, la empresa cuenta con 907 habitaciones en Chile, de las cuales el 82,4% se sitúan en Santiago.

Para el caso del mercado en Perú, los últimos años ha habido un ingreso importante de nuevos competidores, sobre todo en Lima, donde se encuentran las tres instalaciones hoteleras de A3 Property Investments, incluyendo el hotel que se encuentra en construcción en el distrito de Miraflores. El aumento de la oferta se sustenta en las mejores perspectivas de estabilidad política y económica que se esperan para los próximos años en dicho país. Dado esto, en 2019 el RevPar del mercado en Lima ha disminuido en un 11% respecto al año anterior, llegando a US\$ 76/hab. Al cierre de 2019, la tarifa promedio alcanza los US\$ 125 por habitación y la ocupación promedio asciende a 61,0%.

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

En cuanto a Colombia, en 2014 comenzó un fuerte crecimiento de la oferta hotelera dicho país, 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, hoy la demanda presenta tendencia al alza, situándose por sobre el crecimiento de la oferta, lo que representa un mercado más sano para la industria. Más aún, este corresponde al mercado con mejores proyecciones de Latinoamérica para los próximos años. En 2019, Bogotá tuvo un aumento en la ocupación de la industria de un 1% respecto al año anterior, llegando a una ocupación promedio de 58%, y la tarifa promedio asciende a US\$ 82 por habitación.

Finalmente, Miami tiene una oferta hotelera que alcanza las 59.700 habitaciones. Posee un mercado consolidado, donde las principales cadenas del mundo mantienen activos relevantes. Esto lo hace ser una plaza muy competitiva. A3 Property Investments tiene disponibles en Miami un total de 275 habitaciones, que corresponden al hotel Novotel Brickell Miami. Al cierre de 2019, el mercado hotelero en Miami presenta ocupaciones promedio de 77,9% y una tarifa promedio de US\$ 178 por habitación. Con esto, el RevPar promedio asciende a US\$ 139/hab para el periodo, lo que corresponde a una disminución de un 2,9% respecto al año anterior.

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.

En general el año 2019 fue un año complejo desde el punto vista de la actividad económica en Chile, creciendo sólo un 1,1%. Esta situación afectó a la mayoría de las empresas del rubro en Chile y el negocio de AvisBudget (Rentas y Servicios S.A.) no estuvo ajeno a los efectos de la menor actividad.

Tanto la inversión como el gasto en Chile durante el año 2019 estuvieron por debajo de las proyecciones, impactando los ingresos, la estructura de costos y los resultados. Esto afectó la colocación de flotas y negocios corporativos. Específicamente en el negocio de Leasing Operativo, los grandes participantes del mercado se enfocaron en contratos de menor envergadura, lo que hizo aún más competitivo el mercado.

De mismo modo la actividad turística en Chile y el flujo de entrada de viajeros de negocios se vieron afectados, disminuyendo un 21,1% con respecto al año 2018, impactando en general a la industria del Rent-a- Car, especialmente luego del estallido social de octubre de 2019, lo que afectó notoriamente las ocupaciones.

Inmobiliaria La Dehesa S.A.

Desde el mes de octubre se produjo una baja importante en el número de visita a nuestro proyecto con respecto de los meses anteriores. Lo anterior generó una notoria disminución en la velocidad de ventas. Las unidades disponibles en la zona al mes de diciembre ascendían a 504 departamentos. El Proyecto La Dehesa posee el 7,9% de las unidades disponibles del sector, durante el año 2019 nuestras ventas significaron un 7,69% del total de las ventas de la zona “La Dehesa Antigua”.

6) FLUJOS DE EFECTIVO

	31-12-2019	31-12-2018	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	2.776	26.646	-23.870
Flujos de efectivo de actividades de inversión	5.100	-28.096	33.196
Flujos de efectivo de actividades de Financiación	-5.631	-184	-5.447
Incremento neto en efectivo y equivalentes antes efecto tasa cambio	2.245	-1.634	3.879
Incremento neto en efectivo y equivalentes	2.254	-2.961	5.215

El flujo operacional del ejercicio 2019 fue de MM\$ 2.776, que se compara con los MM\$ 26.646 registrados al cierre de 2018. Este menor flujo operacional se debe principalmente a los mayores dividendos pagados por la Matriz en mayo del 2019 por un valor de MM\$ 12.731 (comparados con los MM\$ 241 del ejercicio 2018). También influyen los mayores impuestos a las ganancias pagados el 2019 por MM\$ 3.506 (versus MM\$ 1.888 en 2018). Otros flujos relevantes fueron los dividendos recibidos por la Matriz durante el 2019, que ascendieron a MM\$ 16.276 (MM\$ 17.738 en 2018), donde MM\$ 13.080 (MM\$ 15.699 en 2018) corresponden a dividendos recibidos de los fondos de inversión. Estos dividendos, como ya fue mencionado, estuvieron principalmente asociados a la venta de edificios que realizó el fondo Renta I.

El flujo de inversión al 31 de diciembre de 2019 ascendió a MM\$ 5.100, que se compara con MM\$ (28.096) registrados al cierre de 2018. En esta variación destacaron en el ejercicio 2019 la compra de la afiliada Rentas y Servicios por MM\$ 15.857 y la venta de parte de las acciones del Banco de Chile que mantiene en su cartera la sociedad Matriz por MM\$ 15.934. Además, existieron flujos por MM\$ 6.124 por disminuciones de capital recibidas de los fondos de inversión, tanto por la venta de edificios del Fondo Renta I, como de las disminuciones de capital de otros fondos inmobiliarios que se encuentran en etapa de desinversión. En el ejercicio 2018 se incluyeron las ventas de las acciones de Novaverde, por valor MM\$42.199, y de Atton Hoteles S.A., por valor MM\$15.307. Un ítem muy relevante durante el 2018, y que explica gran parte de la diferencia del flujo de inversión, fueron los MM\$ 114.066 utilizados en la compra de participaciones no controladoras, que correspondieron a la adquisición del 23,44% de las acciones de Redmegacentro por valor de MM\$ 82.478, y de A3 Property Investments, por valor de MM\$ 31.588.

Por su parte, el flujo por actividades de financiamiento neto, al 31 de diciembre de 2019, ascendió a MM\$ (5.631) (versus MM\$ (184) en 2018). La diferencia anual se debe principalmente a mayores pagos de créditos bancarios por MM\$ (3.506) (versus MM\$ (2.766) en 2018). Dicha cifra se compone de pagos

netos efectuados por la Sociedad Matriz equivalentes a MM\$ (2.206) y a pagos efectuados por la afiliada Valle Grande por valor de MM\$ (1.300).